

Exposé

Einfamilienhaus in Uetze

Freistehendes Architektenhaus in Hänigsen - provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-328318**

Einfamilienhaus

Verkauf: **690.000 €**

31311 Uetze
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahmedatum	01.04.2025
Grundstücksfläche	1.128,00 m ²	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	180,00 m ²	Badezimmer	3
Nutzfläche	78,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Erdwärme	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein exklusives freistehendes Architektenhaus, welches im Jahr 2001 in massiver Bauweise auf einem 1.128 m² großen Grundstück errichtet wurde. Der Bodenrichtwert beträgt €170 pro m². Das Haus verfügt über knapp 180 m² Wohnfläche im EG und OG, Teilkeller von 77 m² sowie ungedämmter Dachboden mit viel Abstellfläche. Die großzügige und komfortable Raumaufteilung eignet sich ideal für Paare mit Platzbedarf oder Familien mit ein bis zwei Kindern. Das nicht unterkellerten Wohnzimmer erlangt durch die Raumhöhe von 2,80 m einen noch großzügigeren Charakter. Weiteres Highlight ist die schöne Gartenanlage mit zwei großen sonnigen Terrassen und die große Doppelgarage mit 2 Stellplätzen sowie reichlich Abstellplatz für Fahrräder und Gartengeräte. Die Garage verfügt über ein elektr. Garagentor sowie direktem Zugang ins Haus.

Ausstattung

Die Raumaufteilung des Hauses gestaltet sich wie folgt:

- Erdgeschoss: großzügiger Flur mit Gäste-WC (Wasser Anschluss für Dusche vorhanden), offener sehr großzügiger heller Wohn-Ess-Küchenbereich, Arbeitszimmer und HWR mit Tür direkt in die Garage. Die Innentüren im EG haben eine Höhe 2,20m.
- Obergeschoß: großes Elternschlafzimmer, 2 große Kinderzimmer, großer Flur (Platz für z.B. Sportgeräte), großes Badezimmer mit halbrunder Dusche und separater großer ovalen Badewanne, einem weiteren kleinen Badezimmer mit Dusche sowie kleiner Abstellkammer.
- Kellergeschoss: WU-Wanne, Flur, Waschküche, HAR, kleiner Vorratsraum, Heizungskeller, großer Partyraum sowie weiterer Vorratsraum.

Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählen z. B.:

- stilvolle und allgemein hochwertige Ausstattung, Echtholzparkett im Wohn- und Esszimmer, helle Fliesen im Flur, in der Küche sowie Gäste-WC
- gepflegte individuell gestaltete Einbauküche mit Küchenblock (Vollholz von nobilia) und Markengeräten
- zwei große sonnige Terrassen aus italienischem Naturstein (rotbrauner Porphyrt)
- Fenster im EG mit elektrischen Rollläden die auch zentral gesteuert werden können. Helle freundliche Wohnräume im OG. Die 4 Dachfenster wurden vor 2 Jahren erneuert.
- EG Fliesen und im OG neuer moderner heller Vinylboden
- Fußbodenheizung im EG+OG, Waterkotte- Erdwärmepumpe aus 2001, Energiebedarfsausweis, 69,1 kWh/(m²*a)
- zentrale Entlüftung mit separate Brauchwasserwärmepumpe
- Glasfaseranschluß
- 46,5 m² große Doppelgarage mit elektrischem Tor, lange gepflasterte Zufahrt aus Natursteinen
- neue automatische Gartenbewässerung in 2023 neu angelegt, sehr hochwertiges System
- Ortsrandlage mit freier Sicht auf Feld und Wald, direkt in/an der Natur

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Bei Fragen senden Sie bitte eine Nachricht oder eine Email an [h.br\(ad\)gmx.de](mailto:h.br(ad)gmx.de)

Lage

Die Gemeinde Uetze, mit insgesamt ca. 22.000 Einwohnern, besteht aus dem Kernort Uetze, sowie weiteren 8 Ortsteilen. Die Gemeinde ist im Nordosten der Region Hannover gelegen und grenzt an den Südrand der Lüneburger Heide.

Die Immobilie befindet sich in dem nach Uetze größtem Ortsteil Hänigsen mit ca. 6.000 Einwohnern und liegt am Ortsrand. Im Ort befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, mehrere Kindergärten bzw. Kitas, Grundschule, Bäckereien, 3 Supermärkte, 2 Apotheken, 2 Hausarztpraxen, 1 Kinderärztin, 1 Fleischerei, 2 Tankstellen, Poststelle, Lokalitäten, Sportvereine, Sporthallen- u. Sportplatz und ein wunderschönes Freibad.

Die nächstgelegene S-Bahnstation befindet sich in ca. 4 km Entfernung in Otze. Die Fahrtzeit von Otze nach Hannover HBF beträgt ca. 25 Minuten. Die Anschlussstelle Hämelerwald der BAB A2 ist mit dem Auto in ca. 20 Minuten zu erreichen. Hannover erreicht man über die B 3 / BAB 37 in ebenfalls ca. 25 min, Celle über die B 3 in ca. 20 Minuten

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	29,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

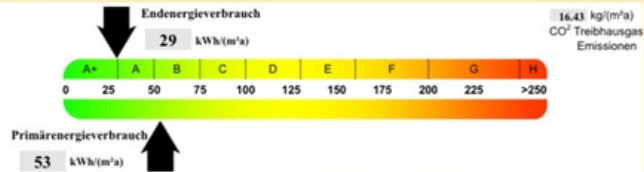
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer NI-2025-005531672

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

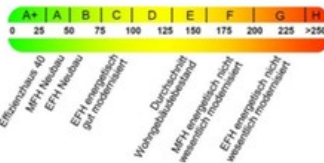
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

29 kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger ²	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.10.2021	01.10.2024	Strommix	1.8	14196	5678	8518	1.19

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauches ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.
Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

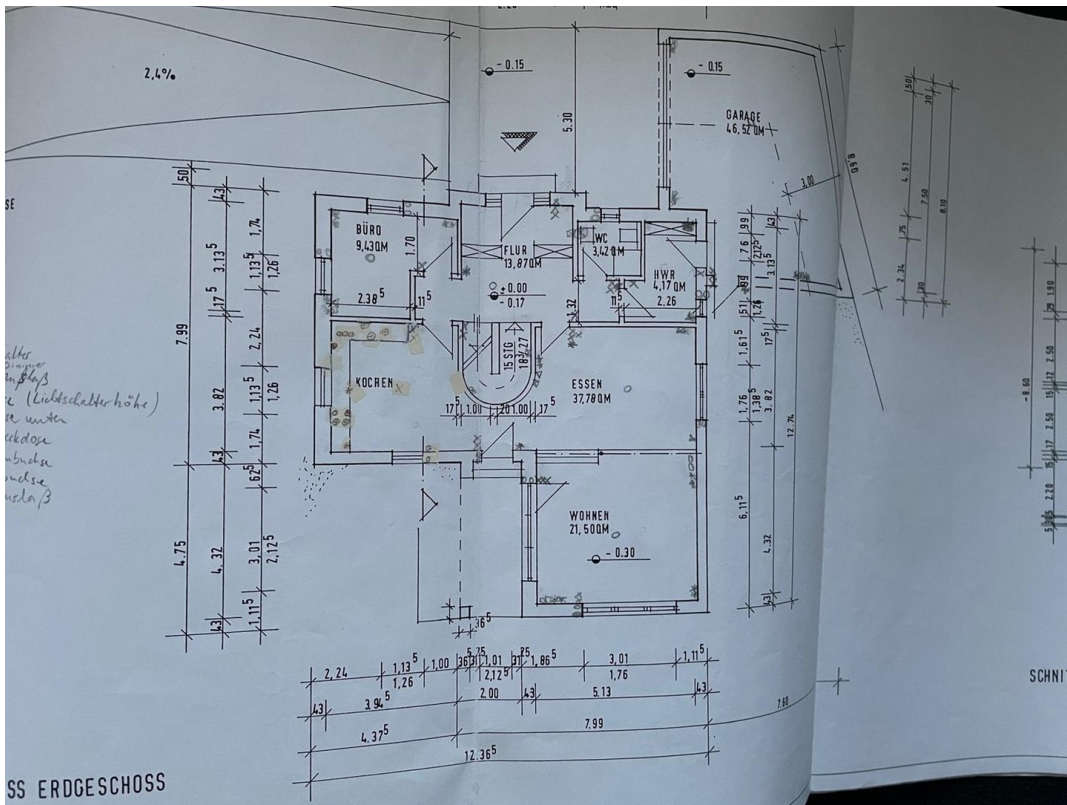
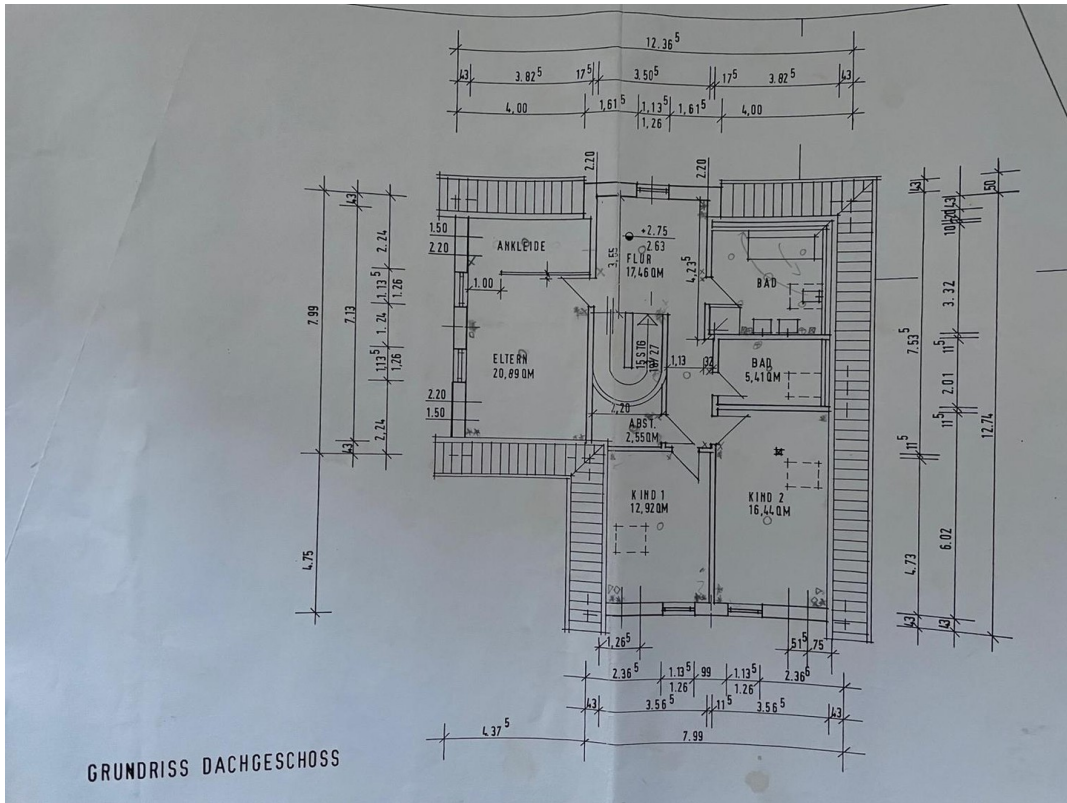
Empfehlungen des Ausstellers Registriernummer NI-2025-005531672

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind	<input checked="" type="checkbox"/> möglich	<input type="checkbox"/> nicht möglich
Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen	empfohlen	(freiwillige Angaben)

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

