



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Wunderschönes und modernes Reihenendhaus in Gehrden/Leveste!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KHV_439	<b>Stand vom:</b>	03.10.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Ort:</b>	30989 Gehrden / Leveste	<b>Wohnfläche:</b>	132,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	265,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	6,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	5,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	--------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2032-11-07
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2005
<b>Befeuerung:</b>	Gas	<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS
<b>Endenergiebedarf:</b>	84.70 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties Hannover GmbH	<b>Name:</b>	Christopher Grein
<b>Straße:</b>	Annenstraße 1	<b>Ort:</b>	30171 Hannover
<b>Telefon:</b>	01726743140	<b>E-Mail:</b>	christopher.grein@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Dieses moderne Reihenendhaus in einer ruhigen Anliegerstraße im idyllischen Gehrden/Leveste, einer begehrten Wohnlage in der Region Hannover, bietet alles, was das Herz begehrt. Das im Jahr 2005 erbaute und äußerst gepflegte Haus steht auf einem großzügigen Grundstück von 265 m<sup>2</sup> und überzeugt mit einer Wohnfläche von 128 m<sup>2</sup>, die auf sechs Zimmer verteilt ist. Das Haus ist ideal für Familien oder Paare, die Wert auf eine gehobene Wohnqualität legen.

Das Haus besticht durch seinen durchdachten Grundriss, der viel Raum für individuelle Gestaltung bietet. Fünf gemütliche Schlafzimmer, ein lichtdurchflutetes Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC lassen keine Wünsche offen. Der wohnlich ausgebaute Dachboden schafft zusätzlichen Raum und eignet sich hervorragend als Rückzugsort oder für kreative Hobbys.

Für Ihre Fahrzeuge stehen direkt am Grundstück zwei Stellplätze zur Verfügung, sodass Sie stets bequem parken können. Die Immobilie ist von gepflegten Einfamilienhäusern umgeben, was das angenehme Wohnklima unterstreicht. Eine Kindertagesstätte befindet sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie eine Bushaltestelle, die fußläufig erreichbar ist und eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bietet.

Das Haus ist seit 1,5 Jahren an ein junges Paar vermietet, das die Immobilie mit viel Liebe und Sorgfalt bewohnt. Somit können sie dieses Haus als Kapitalanlage oder für die Selbstnutzung erwerben. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## Lage:

---

Die Stadt Gehrden mit sieben Ortsteilen und seinen 16.000 Einwohnern liegt südwestlich der Landeshauptstadt und gehört zu den beliebtesten Wohngebieten der Region Hannover. Mit dem Gehrden Berg und dem Benthener Berg befinden sich zwei Naherholungsgebiete direkt vor den Toren der Stadt.

Von Gehrden sind es lediglich 15 km bis in die Innenstadt von Hannover. Diese Nähe zur Landeshauptstadt - bei gleichzeitig ruhiger Wohnlage und hervorragender Infrastruktur - macht Gehrden zu einem begehrten Wohnstandort für Jung und Alt.

Das kulturelle Leben und ein breites Angebot an Sportmöglichkeiten erfüllen hohe Freizeit- und Bildungsansprüche. So steht den Schülern und Schülerinnen ein vollständiges Bildungsangebot von der verlässlichen Grundschule über die Oberschule als teilgebundene Ganztagschule bis zum Gymnasium, das als offene Ganztagschule geführt wird, zur Verfügung.

Auch ein Schwimmbad und ein Krankenhaus sind in Gehrden ansässig.

In Leveste befinden sich 2 Kindertagesstätten und einige Spielplätze. Einen Bäcker erreichen Sie fußläufig in wenigen Minuten, ebenso ein bekanntes Gasthaus mit Biergarten.

Gehrden verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Durch die Nähe zur Bundesstraße B 65 können die Autobahnen A 2 und A 7 problemlos in kurzer Zeit erreicht werden. Zum Flughafen Hannover-Langenhagen sowie auch zur Hannover-Messe sind es jeweils ca. 30 Autominuten.

Durch den regionalen Nahverkehr ist eine gute Busverbindung (Linien 560/561) nach Hannover und zu den umliegenden Ortschaften gegeben.

## Ausstattung:

---

- Einbauküche
- Elektrische Außenjalousien im EG
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Gäste-WC
- Ausgebauter Dachboden
- Terrasse
- 2 KFZ-Stellplätze direkt am Grundstück

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Grein unter der Mobilfunknummer 0172-6743140 gerne zur Verfügung. Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre E-Mail-Adresse zu hinterlassen. Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-hannover.com](http://www.kensington-hannover.com). Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

## Bilder

---

Front



Rückseite\_II





EG\_Wohnzimmer\_I



EG\_Wohnzimmer\_II



Küche\_I



Küche\_II



Küche\_III



Flur



Schlafzimmer



Zimmer1



Zimmer2



Bad\_I



Bad\_II



DG\_Wohnzimmer\_I





DG\_Wohnzimmer\_II



DG\_Wohnzimmer\_III



DG\_Arbeitszimmer



Gäste WC



Rückseite\_I



Garten\_I



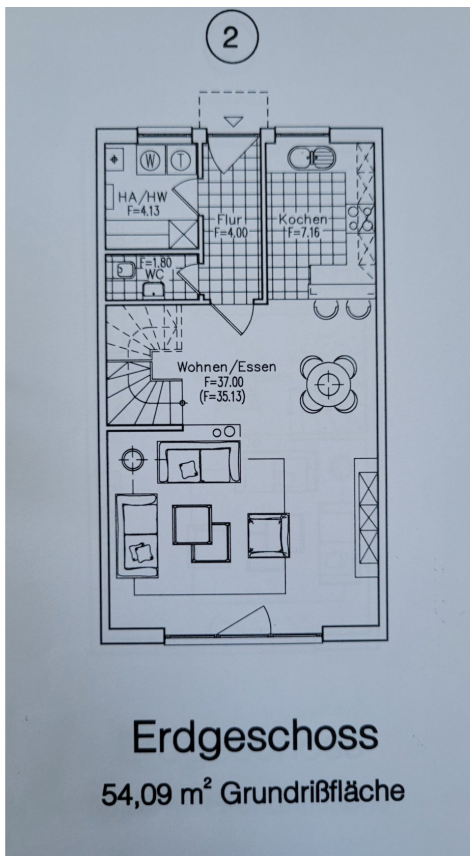
Garten\_II



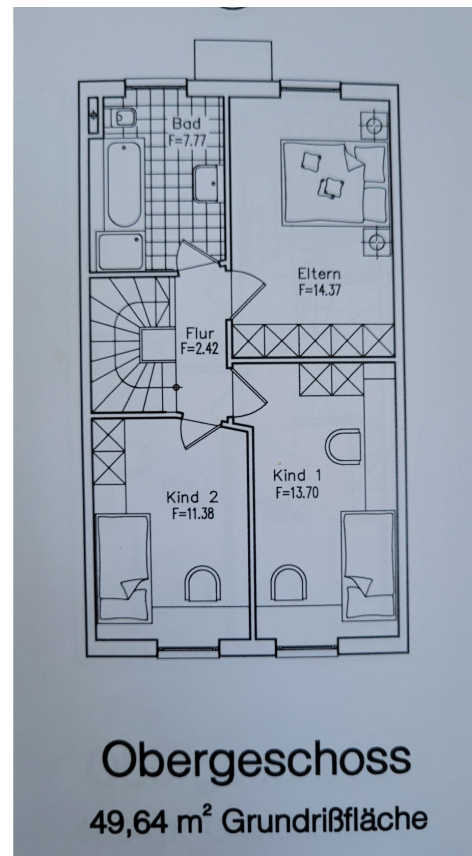
Draufsicht



Grundriss\_EG



Grundriss\_OG





Grundriss\_DG

