

ATTRAKTIVES und INDIVIDUELLES "HAUS IM HAUS" MIT EINLIEGERWOHNUNG

Objektdaten



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem Unikat Das exklusive Haus mit separater Wohnung befindet sich in einem Zwei-Parteien-Haus und wurde im Jahr 1980 erbaut. Das Haus liegt auf einem ca. 1.400 m² großen Gesamt-Grundstück in einer der beliebtesten Wohnlagen von Gronau (Leine). Schon beim Betreten des Objektes werden Sie von der Großzügigkeit beeindruckt sein. Eine offene Galerie im Wohnzimmer sowie diverse Extras wie Kamin vervollständigen diesen exklusiven ersten Eindruck. Vom Wohnzimmer und Essbereich haben Sie je einen Zugang zur Terrasse mit Südausrichtung. Hier kann man an lauen Sommerabendenden die Seele baumeln lassen. Der idyllische Garten mit Teich ist harmonisch angelegt und dennoch pflegeleicht. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der große Balkon mit Ostausrichtung und Weitblick über Gronau und das Leinebergland. Ein 20.000-Liter-Erdtank erlaubt eine gute Bevorratung und preisgünstiges energetisches Einkaufen. Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Bitte beachten Sie die „Allgemeine Geschäftsbedingungen“ im Exposé. Provisionsfrei für Käufer.

lage

Malerisch eingebettet im Leinebergland Das Objekt liegt in einer ruhigen Sackgasse unweit dem Zentrum von Gronau (Leine). Die historische Innenstadt lädt zum Bummeln und Verweilen ein. Hier finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für alle Bedürfnisse des täglichen Lebens inklusive eines großen Wochenmarktes. Hinzu kommt eine umfassende medizinische Versorgung mit Haus-, Zahn- und Fachärzten, einem Krankenhaus, Seniorenstiften und Pflegediensten. Das große Angebot an Sport-, Bildungs- und Betreuungs-angeboten macht die Stadt auch für Familien attraktiv. Gronau (Leine) liegt eingebettet zwischen den Höhenzügen Hildesheimer Wald, Kulf und Sieben Berge. Das malerische Leinebergland lädt mit zahlreichen Routen zum Wandern und zu Radtouren ein. Sozusagen ein Urlaubsparadies direkt vor Ihrer Haustür. Die Nähe zu Hildesheim und die Anbindung an die B 3 sowie die Bahn nach Hannover macht die Stadt auch für Berufspendler attraktiv.

Ausstattung Beschreibung

Haupthaus: -Erdgeschoss: Sechs Zimmer mit zwei Bädern, Küche (= ebenerdig wohnen) -Galerie im OG -Carport mit zwei Stellplätze -Garten mit Sonnenterrasse und Teich Einliegerwohnung/Apartment: -Zwei ca. 25 m² große Zimmer mit Loggia, Bad und Abstellraum im Obergeschoss -Zwei separate Eingänge -Nutzfläche ca. 40 m² -Hochwertige Grundausstattung Wohnkultur par excellence! Die idyllisch gelegene Immobilie mit ca. 325 m² Wohnfläche (Haupt- und Einlieger-Wohnung) erfüllt exklusive Ansprüche. Helligkeit und Raum stehen bei der außergewöhnlichen Architektur im Vordergrund. Beim Betreten heißt Sie die knapp 20 m² große Diele willkommen, von der Sie in den Wohnbereich mit offener Galerie sowie Essbereich mit anschließender Küche und

Vorratsraum gelangen. Über kleine Flure gelangen Sie in die Kinder- oder Gästebereiche sowie das Schlafzimmer mit angeschlossenem Bad, welches vor zwei Jahren aufwändig modernisiert wurde. Weitere Glanzlichter: Neben dem modernen, neuen Bad verspricht der imposante Kamin im Wohnzimmer auch an kalten Tagen jede Menge Behaglichkeit. Rolläden im Erdgeschoss sowie die Innen- und Außenrollen an den Velux-Dachfenstern bieten Sonnenschutz. Nicht nur dass das Haus bereits nach baubiologischen Grundsätzen gebaut wurde, hier wurde auch in jeder Hinsicht Wert auf Kälte- und Wärmeschutz sowie mechanisch und elektronisch auf Sicherheit gelegt. Außerdem gibt es an sehr vielen Fenstern und Terrassentüren hochwertige Insektenschutzgitter. Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Die Galerie im Dachgeschoss mit Platz für Schreibtische oder einen Rückzugsbereich mit Sitzgruppe erreichen Sie aus dem Wohnzimmer über eine Wendeltreppe oder separat über das Treppenhaus. Von dort gelangen Sie auch in die ca. 85 m² große, separate Wohnung im Obergeschoss. Diese perfekte Aufteilung ermöglicht Ihnen eine individuelle Nutzung dieser besonderen Immobilie. Ob als separater Rückzugsraum für das im Haushalt lebende erwachsene Kind, die Großeltern oder eine zur Familie gehörende Pflegekraft hier sind Ihren persönlichen Vorstellungen keine Grenzen gesetzt. Ein breiter Wanddurchbruch zur Verbindung der beiden Wohnungen ist ebenfalls möglich. Wohnen und Arbeiten im Einklang: Die Wohnung bietet so auch perfekt als Büroräume für Freiberufler oder Berufstätige mit Homeoffice. Also optimale Voraussetzungen um Familie und Beruf miteinander in Einklang zu bringen. Besonderer Clou der Wohnung ist der separate Eingang zu einem kleinen Teil vom Treppenhaus aus, der als separates Appartement mit Duschbad oder als Büro genutzt werden kann; empfangen Sie Ihre Kunden und Klienten ohne Einblick in den privaten Wohnbereich. Zwei weitere Räume könnten idealerweise Büros sein ein breiter Wanddurchbruch ist hier möglich. Das Doppelcarport inklusive Geräte-/ Fahrradraum runden das Angebot ab.



AnsprechparThea Simon-van de Ven

tner

Email vdv@maklerinnen-hannover.de





VERKAUFT