



Exposé

Architektenhaus mit Galerie
und großem Südgrundstück
am Gehrdener Berg.

Architektur, Licht und Großzügigkeit – Wohnen am Südhang von Gehrden

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Gehrden, auf einem großzügigen 1.201 m² großen Eigentumsgrundstück, befindet sich diese außergewöhnliche Wohnimmobilie mit rund 222 m² Wohnfläche.

Das Haus verbindet moderne Architektur, hochwertige Materialien und eine klare räumliche Struktur zu einem Wohnkonzept, das zugleich offen, elegant und wohnlich wirkt.

Die ursprünglich 1967 errichtete Immobilie wurde im Jahr 2009 umfassend neu gestaltet und energetisch auf den KfW-70-Effizienzstandard gebracht. Dabei entstand ein Haus, das zeitgemäßes Design mit großzügiger Raumwirkung verbindet.

Bereits von außen überzeugt die Architektur durch ihre klare Formensprache: weißer mineralischer Putz, graue Holzfenster, ein markantes 35°-Satteldach mit Architektenziegeln und große Fensterflächen prägen das Erscheinungsbild.



Das Herz des Hauses – der offene Wohnbereich

Im Mittelpunkt des Hauses steht der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit rund 62 m² Fläche.

Die offene Raumgestaltung, die Galerie im Obergeschoss sowie die großen Fensterflächen schaffen ein außergewöhnliches Raumgefühl mit viel Licht und Weite. Über ein großflächiges Schiebeelement öffnet sich der Wohnbereich direkt zur Südterrasse und zum Garten.





Moderne Küche mit Kochinsel

Die hochwertige Bulthaup-Einbauküche mit Kochinsel und Gaggenau-Geräten fügt sich nahtlos in den Raum ein und bildet den zentralen Treffpunkt für Familie und Gäste.

Ein moderner Kamin sowie der geölte Eichenholzboden sorgen für eine warme und wohnliche Atmosphäre.







Elternsuite unter dem Dach

Ein lichtdurchfluteter Rückzugsort mit besonderer Atmosphäre und direktem Blick in den Himmel.

Das großzügige Schlafzimmer unter dem Dach – ein Ort wie eine private Suite im eigenen Zuhause.

Und direkt nebenan der begehbare Kleiderschrank als Séparée mit zusätzlichem Dachfenster.

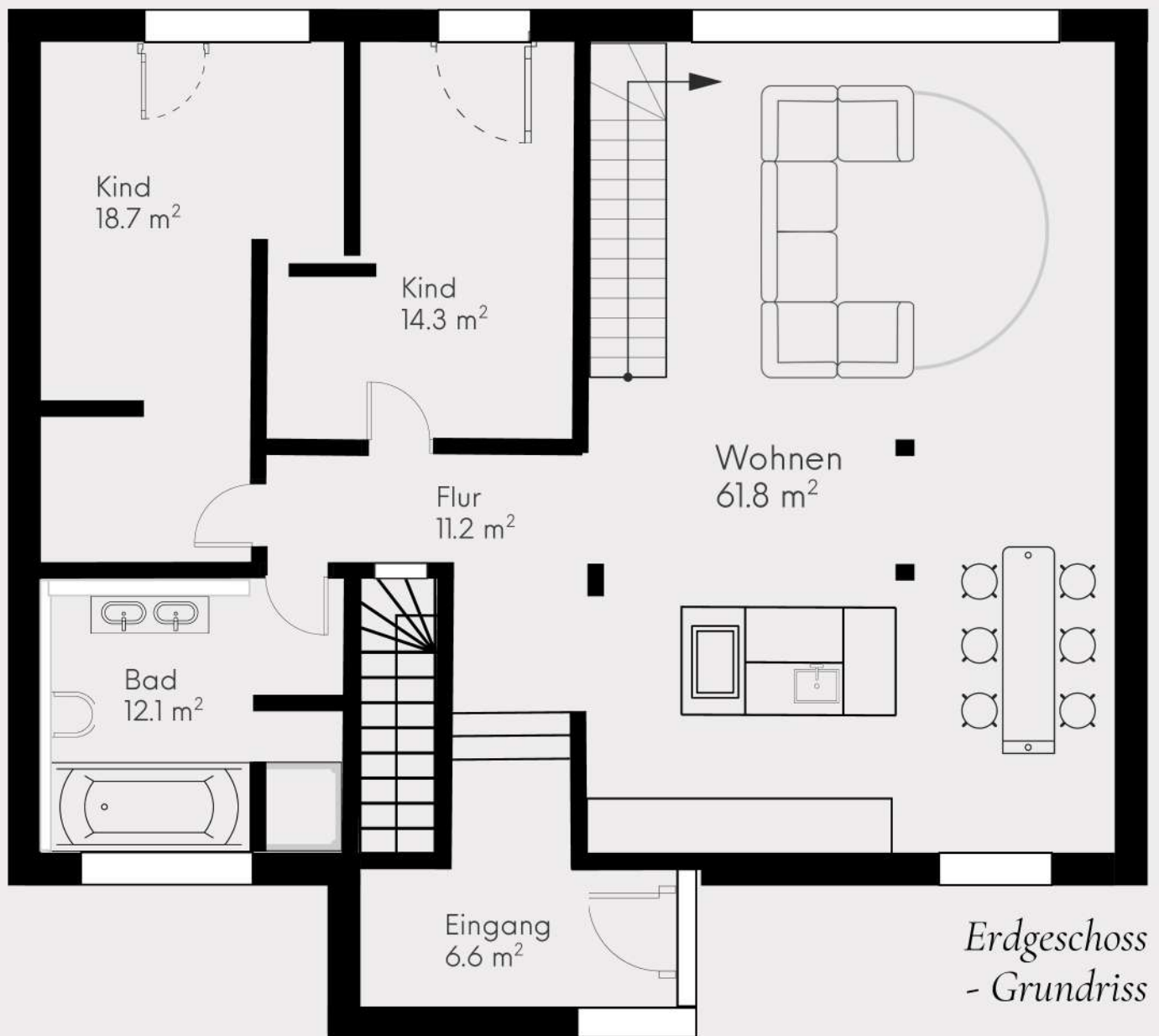


Moderne Designerbäder

Drei moderne Bäder unterstreichen den architektonischen Anspruch des Hauses.

Klare Materialien, großzügige Flächen und Tageslicht schaffen Flexibilität und eine ruhige Atmosphäre.

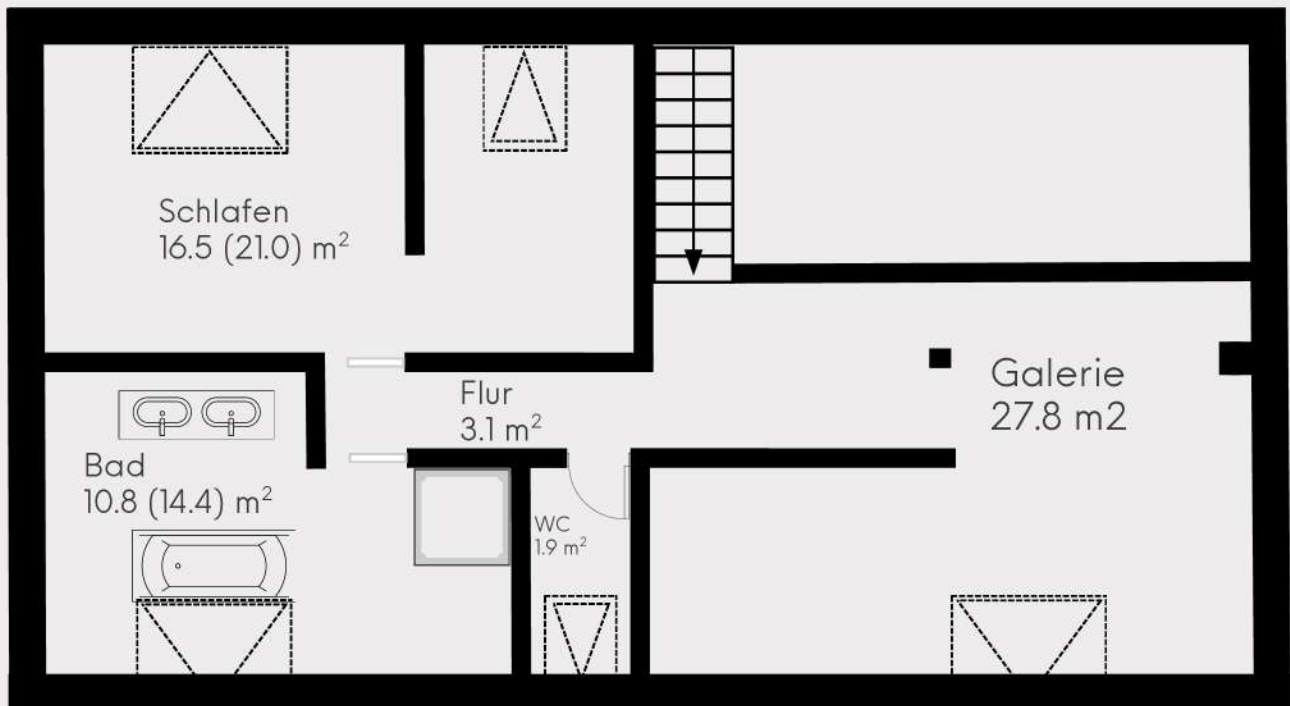
Der Wohnbereich als Herz des Hauses.



Der Grundriss des Erdgeschosses folgt einer klaren Idee: offene Räume, kurze Wege und fließende Übergänge.

Der Eingangsbereich organisiert die Wege kompakt, während die Treppe die Verbindung zur Galerieebene im Obergeschoss bildet.

Obergeschoss - Grundriss



Offene Architektur über zwei Ebenen.

Der Grundriss des Obergeschosses setzt die offene Architektur des Hauses fort und organisiert die privaten Räume um eine großzügige Galerie.

Die Galerie bildet das räumliche Zentrum dieser Ebene. Sie öffnet sich zum Wohnbereich im Erdgeschoss und schafft eine Verbindung über zwei Geschosse, die Licht, Blickachsen und Raum miteinander verknüpft.

Das Schlafzimmer und das angrenzende Bad bilden einen ruhigen Rückzugsbereich mit begehbarem Kleiderschrank.



Eine grüne Oase mit ganz viel Raum

Die Südterrasse öffnet den Übergang in den großzügigen Garten. Weite, Privatsphäre und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Ruhe genießen, Hochbeete anlegen, Kinderschaukel mit Spielhaus - diese grüne Paradies macht alles möglich.



Ein Garten mit Atmosphäre – zu jeder Jahreszeit.



Mehr Raum im Souterrain

Der ausgebaut Bereich im Souterrain eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Gästebereich, Arbeits- und Praxisraum oder perspektivisch als separate Einliegerwohnung (50 m²). Dank großer Fenster und direktem Zugang zum Garten und eigener Südterrasse entsteht hier ein heller und angenehm nutzbarer Raum. Im weiteren Kellerbereich befinden sich Haustechnik, Hauswirtschaftsraum, Vorratsflächen sowie der Heizungsbereich.



Besondere Ausstattungsmerkmale

- KfW-70 Effizienzstandard (Primärenergiebedarf: 14,0 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse A+)
- ca. 222 m² Wohnfläche
- 1.201 m² Eigentumsgrundstück
- hochwertige Architektenplanung (2009)
- großzügiger Wohn-Ess-Küchenbereich (ca. 62 m²)
- offene Galerie über dem Wohnraum
- Bulthaup-Einbauküche mit Gaggenau-Geräten
- Kamin mit Sichtfenster
- geölter Eichenholzboden (ca. 160 m²)
- 3-fach verglaste Holzfenster
- Sonnenkollektoren zur Warmwasserunterstützung
- elektrische Raffstores
- intelligent integrierte Einbauschränke
- Glasfaser-Anschluss
- drei hochwertige Badezimmer
- zusätzlicher Wohnbereich im Souterrain (ca. 50 m²)
- Südterrasse mit Sonnensegel
- zusätzliche Südterrasse vor Souterrain
- Öl-Zentralheizung mit Radiatoren
- Regenwassertank mit Gartenbewässerung
- zwei Garagen mit elektrischen Hörmann-Toren
- zusätzlicher Stellplatz

Ein gültiger Energieausweis liegt vor.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

Energiebedarf

Endenergiebedarf

CO₂-Emissionen ¹⁾ --- kg/(m²·a)



Primärenergiebedarf "Gesamtenergieeffizienz"

Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 der EnEV ²⁾

Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert	14.0	kWh/(m ² a)
EnEV-Anforderungswert	110.5	kWh/(m ² a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert H _T '	0.325	W/(m ² K)
EnEV-Anforderungswert H _T '	0.514	W/(m ² K)

Endenergiebedarf „Normverbrauch“

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² a) für			Gesamt in kWh/(m ² a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ³⁾	
Diagrammverfahren DIN 4701-10	---	---	---	---
	---	---	---	---
	---	---	---	---

Sonstige Angaben

Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme

- ☐ nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft

Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

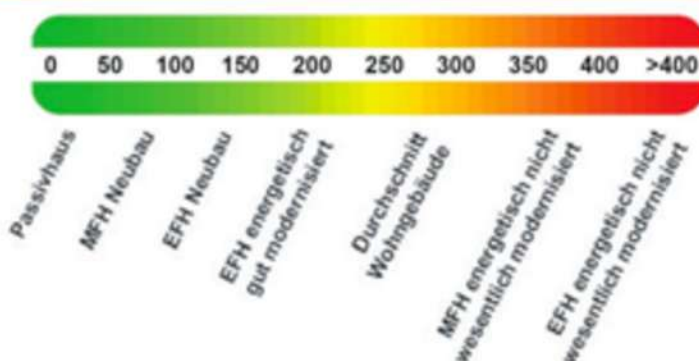
- ☐ Heizung ☐ Warmwasser
☐ Lüftung ☐ Kühlung

Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

- ☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung
☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Vergleichswerte Endenergiebedarf



4)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfs-
werte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

¹⁾ freiwillige Angabe

²⁾ nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen

³⁾ ggf. einschließlich Kühlung

⁴⁾ EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser

Wohnen zwischen Stadt und Natur

Gehrden gehört zu den begehrtesten Wohnorten der Region Hannover. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und der Nähe zur Landeshauptstadt macht den Ort besonders attraktiv für Familien und Berufspendler.

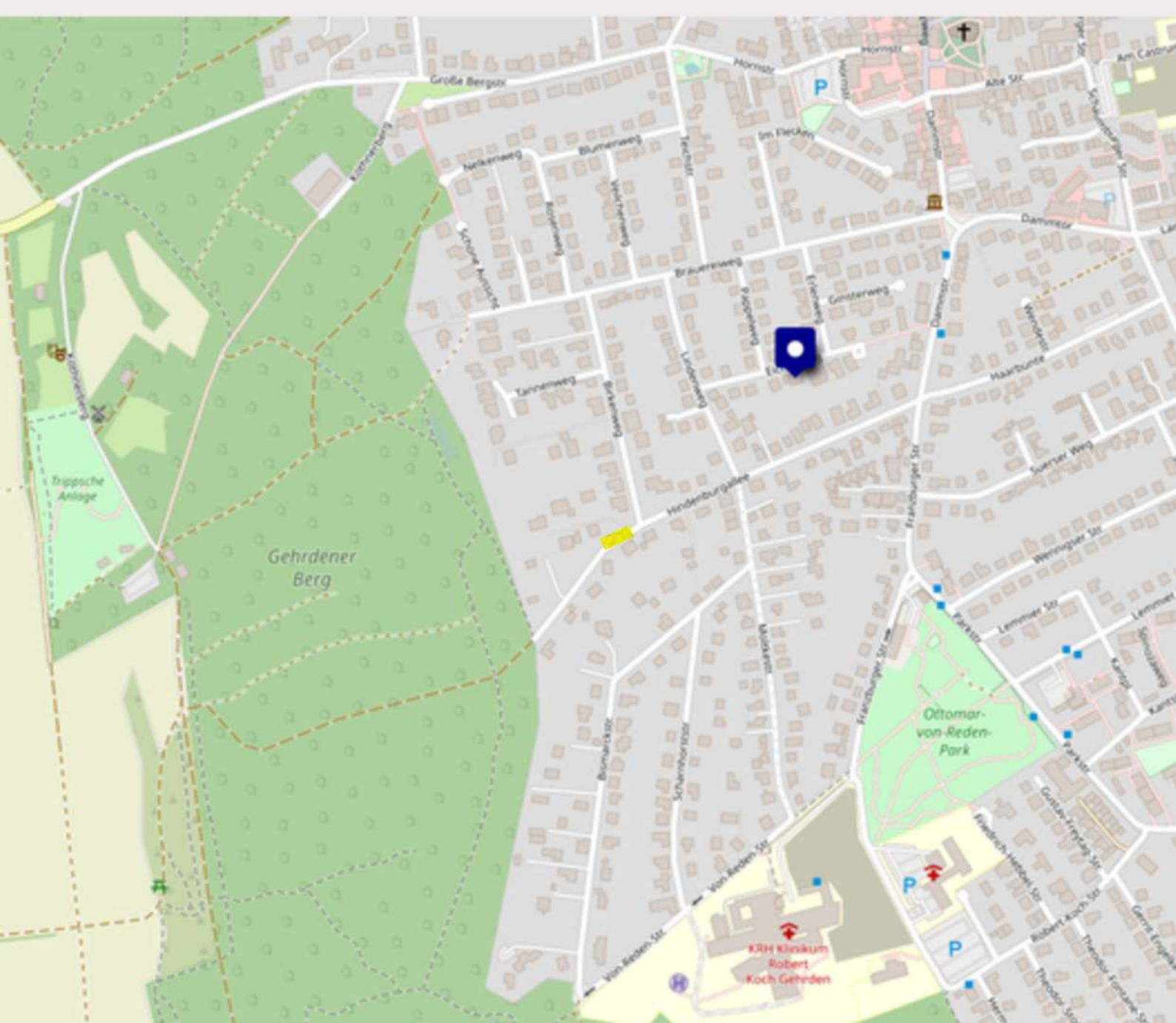
Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen und ruhigen Wohngebiet in bevorzugter Lage von Gehrden. Das großzügige Grundstück mit Südausrichtung bietet viel Privatsphäre und einen freien Blick in den Garten.

Der historische Ortskern mit seiner Fußgängerzone, Cafés, Geschäften und Einkaufsmöglichkeiten ist bequem erreichbar.

Besonders prägend für die Lebensqualität ist die unmittelbare Nähe zum Gehrdener Berg und zum Gehrdener Wald, die zu Spaziergängen, Sport und Erholung in der Natur einladen.

Gehrden bietet ein umfassendes Bildungs- und Freizeitangebot. Mehrere Kindertagesstätten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen – darunter das renommierte Matthias-Claudius-Gymnasium – befinden sich in kurzer Entfernung.

Das Haus liegt in einer ruhigen Strasse ohne Durchgangsverkehr.



Die Landeshauptstadt Hannover ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar.

Über die Bundesstraßen B65 und B217 beträgt die Fahrzeit in die Innenstadt von Hannover etwa 15–20 Minuten.

Zusätzlich bestehen S-Bahnverbindungen über Weetzen sowie ein gut ausgebautes Busnetz in der Region.



Ihr neues Zuhause?

Kaufpreis

1.320.000 €

Käuferprovision

keine

Bezug

ab Juli 2026



Eichenweg 5 | Gehrden

Ein Haus mit Haltung. Bereit für ein neues Kapitel.

Das Haus ist bezugsfertig.

Besichtigung nach Vereinbarung.

Petra & Ingo Stoll

M 0163 - 86 70 912

mail@ingo-stoll.de