



**OBJEKT: SCHÖNE & GEPFLEGTE DOPPELHAUSHÄLFTE  
IN TOLLER LAGE MIT SÜD-WEST-GRUNDSTÜCK  
AM WACHOLDER 15 - 30916 ISERNHAGEN  
ORTSTEIL KIRCHHORST**

 0178 1669 122

 [KONTAKT@KERSTIN-HARMS-IMMOBILIEN.DE](mailto:KONTAKT@KERSTIN-HARMS-IMMOBILIEN.DE)

**KERSTIN HARMS  
IMMOBILIEN**  
*Einfach Zuhause.*



Kirchhorst in der Gemeinde Isernhagen liegt im sogenannten “Speckgürtel” von Hannover und zieht immer mehr Singles, Paare oder Familien zum Wohnen in die Region. Eine ruhige und malerische Dorfidylle, die viel zu bieten hat. Das Stadtzentrum und auch der Flughafen der Landeshauptstadt Hannover befinden sich in nur 20 km Entfernung. Der Gedanke der eigenen vier Wände “ruhig und dennoch zentral gelegen” spiegelt sich mit einer stetig wachsenden Einwohnerzahl in Kirchhorst wider.

## IDYLLISCH, RUHIG UND CITYNAH.

Die Stadtbahnhaltestelle der Linie 7 bindet Kirchhorst im benachbarten Altwarmbüchen optimal an den öffentlichen Nahverkehr Hannover an, diverse regionale Buslinien ergänzen das Mobilitätsangebot. In nur 5 km Entfernung bietet die Shoppingwelt rund um das "A2-Center" alles vom Möbelhaus über den Baumarkt bis zum attraktiven Einkaufsbummel zwischen Boutiquen und Eiscafes. Die nördlich angrenzende Nachbargemeinde Burgwedel verfügt über einen attraktiven Ortskern mit vielen Geschäften, ein Krankenhaus und ein IKEA-Einrichtungshaus.

- Sehr gute ÖPNV-Anbindung nach Isernhagen, Burgwedel & Hannover
- HBF & Flughafen Hannover in ca. 20 Min. mit dem PKW erreichbar
- "A2-Shoppingcenter", Baumärkte u.v.m. in ca. 5 KM Entfernung
- Fußläufige Einkaufsmöglichkeiten im Ort wie EDEKA, Bäckerei u.s.w.
- Idyllische Lage inmitten von Waldgebieten und Wiesenflächen
- Kirchhorster See & Altwarmbüchener See in direkter Nähe
- Vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten im nahen Ortsumfeld
- Hausarzt- & Zahnarztpraxis zu Fuß in 3 Min. erreichbar
- Krippe, Kita & Grundschule in 900 m sicher für Kinder erreichbar
- Gastronomie im Ort, wie z.B. die "Kirchhorster Kaffeestuben"
- Traditionsreicher & familienfreundlicher Ort mit 3.600 Einwohnern, der vor rund 695 Jahren gegründet wurde.
- Charmante Kirche "St. Nikolai" aus dem 14. Jahrhundert im Ortskern



Die Immobilie befindet sich im Wohngebiet Im Wacholder/Maisfeld in Isernhagen OT Kirchhorst - eine ruhige und charmante Wohngegend, die viel zu bieten hat. Die postalische Anschrift ist " Im Wacholder 15, 30916 Isernhagen". Das Objekt liegt auf einem 473 m<sup>2</sup> großem Süd-West-Grundstück. Besonders charakteristisch für die Siedlung ist ihre ruhige Lage, die einen friedlichen und entspannten Lebensstil bietet. Gleichzeitig ist der Ort ideal für Familien. In unmittelbarer Nähe, in nur 900 Metern Luftlinie, liegt der malerische Kirchhorster See. Dieser See bietet viele Freizeitmöglichkeiten; er ist ein perfekter Ort für entspannte Spaziergänge oder einen schönen Nachmittag am Sandstrand. An den "Kirchhorster Kaffeestuben" kommen Sie auf dem Weg zum See automatisch vorbei.

Für junge Familien bietet die Lage den zusätzlichen Vorteil, dass eine Krippe, ein Kindergarten und eine Grundschule fußläufig erreichbar sind. Damit sind die Wege zur täglichen Bildung und Betreuung der Kinder sehr kurz und bequem. Darüber hinaus befindet sich ein Spielplatz im Wohngebiet, der den Kindern einen sicheren und nahe gelegenen Ort zum Spielen und sozialer Interaktion bietet. Kirchhorst verfügt zudem über sehr gute Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nähe. Von Lebensmitteln und Haushaltswaren bis hin zu Modeboutiquen und Elektronikgeschäften ist alles leicht erreichbar, was das Einkaufen bequem und zeitsparend macht. Ein Zahnarzt und ein Hausarzt sind fußläufig erreichbar. Wenn es um gesundheitliche Anliegen geht, werden Sie die Bequemlichkeit schätzen, diese wichtigen Dienste in der Nähe zu haben.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Der Fußweg zum öffentlichen Nahverkehr beträgt nur etwa 2 Minuten, so dass Sie innerhalb kurzer Zeit die nahegelegenen Städte und Gemeinden erreichen können. Die Autobahn ist ebenfalls nur etwa eine Autominute entfernt, was auch die Möglichkeit bietet, schnell und einfach zu weiter entfernten Zielen zu gelangen. Der Hauptbahnhof Hannover ist ungefähr 20 Minuten entfernt, was Ihnen einfache und bequeme Zugverbindungen in ganz Deutschland und darüber hinaus bietet. Der Flughafen Hannover ist ebenso in ca. 20 Minuten erreichbar. Dies macht Ihre Reisen, ob geschäftlich oder privat, überaus bequem und stressfrei. Insgesamt punktet dieser malerische und ruhige Ort durch seine hervorragende Infrastruktur, eine breite Palette an fußläufig erreichbaren Einrichtungen und Dienstleistungen, die Nähe zur Natur und vorzügliche Verkehrsanbindung. Es ist ein idealer Ort für alle, die ein friedliches Wohnumfeld schätzen und dabei auf nichts verzichten möchten.





## IMPRESSIONEN



# VERKAUF – SCHÖNE GEPFLEGTE DOPPELHAUSHÄLFTE IN TOLLER LAGE AUF SÜD-WEST-GRUNDSTÜCK IN KIRCHHORST

Eckdaten

Art	Doppelhaushälfte	Lage	30916 Isernhagen OT Kirchhorst
<b>Kaufpreis</b>	395.000 EUR	<b>Wohnfläche</b>	125
<b>Zimmer</b>	5	<b>Nutzfläche</b>	ca. 70 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	1973	<b>Sanierung</b>	2005
<b>Etagenanzahl</b>	3	<b>Heizungsart</b>	Gas
<b>Bodenbelag Bad/Duschbad</b>	Feinsteinzeug	<b>Bodenbelag Wohn-/ Schlafräume</b>	Parkett, Teppichboden
<b>Geräteschuppen/ Werkstatt</b>	2	<b>Bezugstermin</b>	Ende Mai
<b>Stellplätze</b>	2	<b>2 Garagen</b>	20 m <sup>2</sup> Zugang Keller 23 m <sup>2</sup> an Gebäude
<b>Vermietet</b>	Nein	<b>Zustand</b>	Gepflegt
<b>Immo.-ID</b>	15888-2026	<b>Provision</b>	3,57% inkl. MwSt.

## DAS OBJEKT

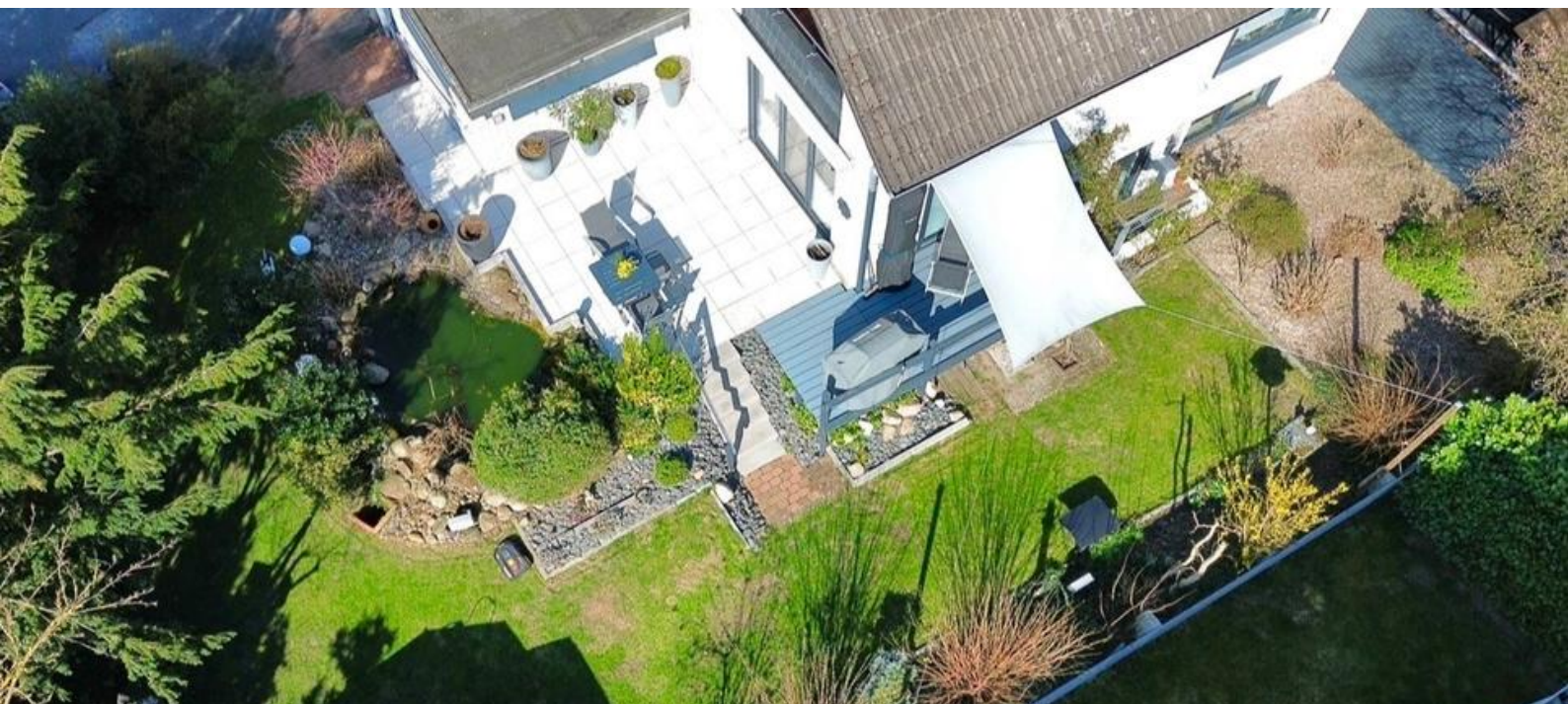
Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte mit einem großzügigen Grundstück von 473 qm im charmanten Orsteil Kirchhorst.

Das wunderschöne Objekt liegt in einer ruhigen Sackgasse und grenzt direkt an das Neubaugebiet "Im Maisfeld" an - eine ruhige und dennoch zentrale Wohnlage mitten in der Natur ist garantiert.

Das komplett eingezäunte Grundstück ist durch zwei Gartentore eingezäunt und bietet mit einem liebevoll angelegten Garten - insbesondere für Kinder und Vierbeiner - ein tolles Familiennest. Die tolle Ausrichtung des Grundstück garantiert Sonne satt und zaubert ein helles Wohlfühlambiente im Haus. Die Doppelhaushälfte glänzt zusätzlich durch die vorhandenen Garagen im und am Gebäude. Mit der Zufahrt über die Kellergarage gelangen Sie direkt ins Haus. In Erweiterung der Kellergarage gibt es einen kleinen Anbau, welcher aktuell als Werkstatt genutzt wird und Spielraum für eigene Nutzungswünsche zulässt. Am Haus selbst wurde ergänzend noch eine weitere Garage angebaut. Somit sind PKW Stellplatz in beiden Garagen mit ihren Sektionaltoren, sowie ein weiterer Stellplatz vor der Garage garantiert.

Weitere Stellfläche für ihre Gartenmöbel und Dies und Das finden Sie im Geräteschuppen, welcher im Garten angrenzend des Grundstücks steht. Einen Unterstand für ihr Kaminholz grenzt an den Geräteschuppen. Die Kompostecke für ihr Grüngut und ihr eigener Brunnen zur Gartenbewässerung runden das Gesamtpaket der Nutzfläche dieses gepflegten Objektes ab.

Ein kleiner, weitere Garten befindet sich im Süden hinter dem Haus und bietet ausreichend Fläche für ein Gemüsebeet, eine Lounge-Ecke oder die Kinderschaukel. Die großzügige Hauptterrasse angrenzend an das Wohnzimmer, befindet sich im Südwesten und dank der elektrischen Markise ist diese ganztägig nutzbar. Eine weitere kleine Terrasse befindet sich im Süden des Grundstücks - hier können Sie gemütlich die Mittagssonne bei einem Getränk genießen.





## IMPRESSIONEN





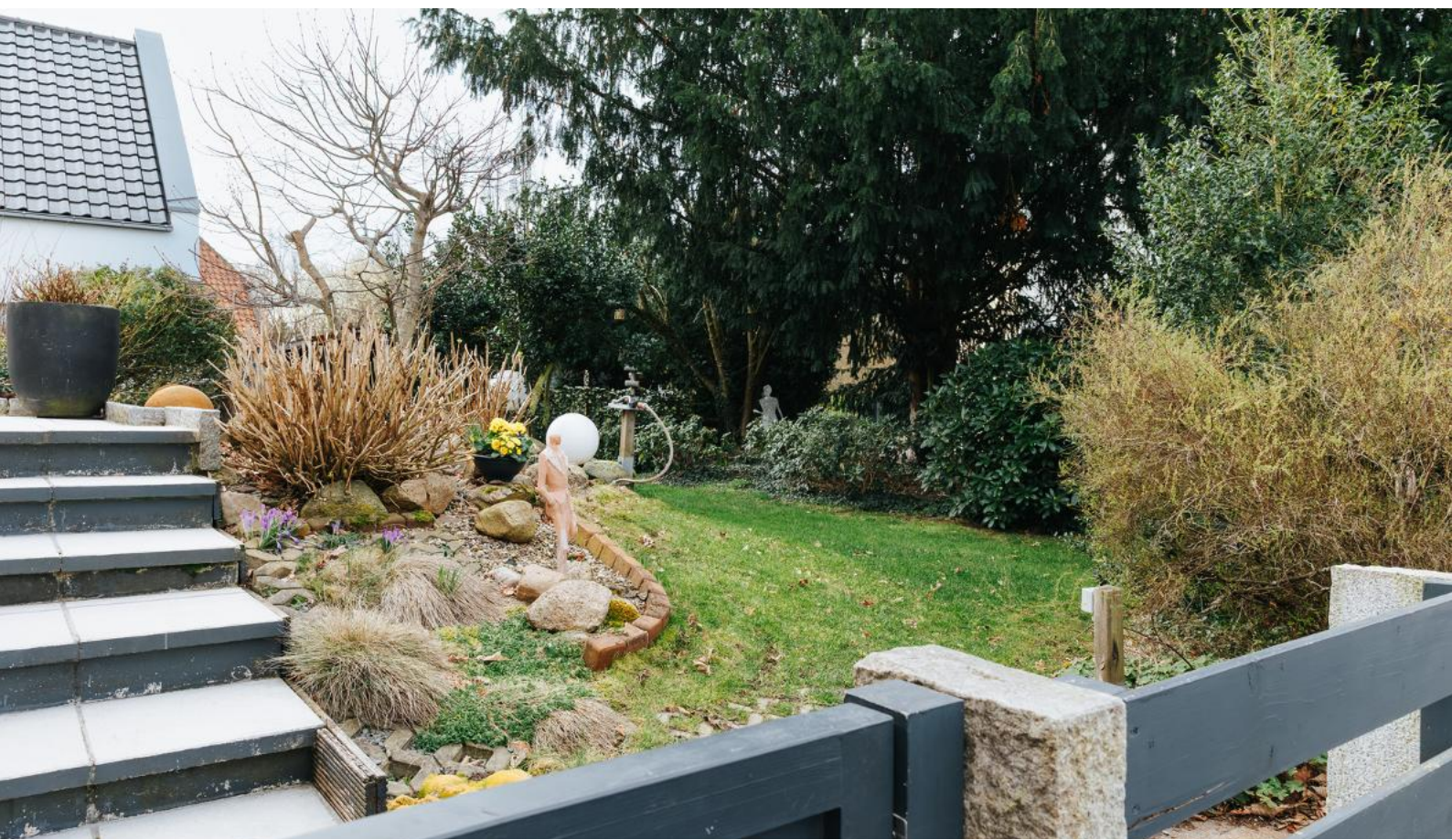
## IMPRESSIONEN





## IMPRESSIONEN





## IMPRESSIONEN



# DAS OBJEKT

## Ausstattung

Das Herzstück dieses Anwesens ist die schöne & gepflegte Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss von 125 m<sup>2</sup>, sowie einem zusätzlichen Kellergeschoss inklusive Garage und Werkstatt im Keller. Ein großzügiges Raumangebot, das sich ideal für Familien mit Anspruch an Wohnkomfort und diverse Nutzungswünsche eignet. Über die Eingangsdiele gelangt man über den Flur direkt in den komplett offen gestalteten Wohnbereich von fast 55 qm. Ein offenes, helles Raumkonzept durch das angrenzende Esszimmer sorgt für eine tolle Atmosphäre und der gemütliche Kamin mit Übergang zum Wohnzimmer schafft besonders an Herbst- und Wintertagen eine wohlige Atmosphäre. Im Wohnzimmer können Sie durch den quadratischen Grundriss eine gemütliche Sofaecke zaubern und mit der passenden Beleuchtung ein behagliches Ambiente genießen. Im Wohnbereich ist der Zugang zur Terrasse durch bodentiefe Fenster Elemente gegeben, welche sich komplett als Schiebeelement mit zwei Handgriffen öffnen lassen. Mit fast 30m<sup>2</sup> ist die Hauptterrasse in Südwest Richtung ein idealer Ort für gesellige Abende und entspannte Stunden im Grünen. Die Einbauküche mit entsprechenden Elektrogeräten liegt direkt angrenzend an das Esszimmer und rundet den Grundriss im Erdgeschoss ab. Neben dem schönen Wohnbereich finden Sie den Flur mit einer tollen Garderobenecke und angrenzendem Gäste-WC. Im Dachgeschoss befinden sich drei weitere Schlafräume, sowie ein Tageslicht Duschbad. Im Elternschlafzimmer ist eine großzügige Ankleide vorhanden, welche direkt zur überdachten Loggia führt.

Das Haus verfügt über eine Stahlharfentreppe mit dunklen Holzstufen. Über den hellen Windfang gelangen Sie über die Treppe vom Wohnraum direkt in das Kellergeschoss. Dort befinden sich zwei weitere großzügige & beheizte Räume mit Tageslichtfenster und bodentiefer Terrassentüre zum hinteren Bereich des Gartens. Diese beiden großzügigen Räume bieten Platz für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und erfüllen alle Wohnwünsche. Aktuell wird ein Raum als Waschküche, Haustechnik und Stauraum genutzt, der andere Raum als Büro/Gästezimmer. Jede Menge Stauraum bietet ebenfalls der Platz unter der Treppe für Dies und Das. Eine große Abstellkammer, sowie ein weiteres Duschbad im Keller sind ebenfalls vorhanden.

Elektrische Rollläden sind im Wohnbereich auf der Südseite vorhanden.

Alle weiteren Fenster auf der Südwestseite sind mit Plissees ausgestattet. Das Elternschlafzimmer verfügt über Verdunklungs-Plissees. Plattenheizkörper sind in allen Etage vorhanden und sorgen mit der Brennwerttherme für Wärme in den eigenen vier Wänden.

Wohnen und Entspannen - Zuhause in Isernhagen Ortsteil Kirchhorst.

Überzeugen Sie sich selbst und kontaktieren Sie uns für weitere Details.



## IHRE KÜCHE

- Einbauküche inklusive
- großzügiges Fensterelement
- Weiße Küchenfronten
- Weiße Küchenarbeitsplatte
- weißer Fliesenspiegel
- Elektrogeräte
- Cerankochfeld
- Viele Stau- & Abstellflächen
- Integrierte Essecke
- Fußboden in Marmor





## IHRE KÜCHE





## IHR BADEZIMMER

- Lichtdurchflutetes Badezimmer
- zeitloses Design
- großzügige Dusche
- modernes Bidet-WC
- edler Aufsatz Design-Waschtisch in weißer Keramik
- Heizkörper mit Zeitschaltuhr





## IHR BADEZIMMER





## IHR BADEZIMMER





GÄSTE WC





## IMPRESSIONEN





## IMPRESSIONEN





## IMPRESSIONEN



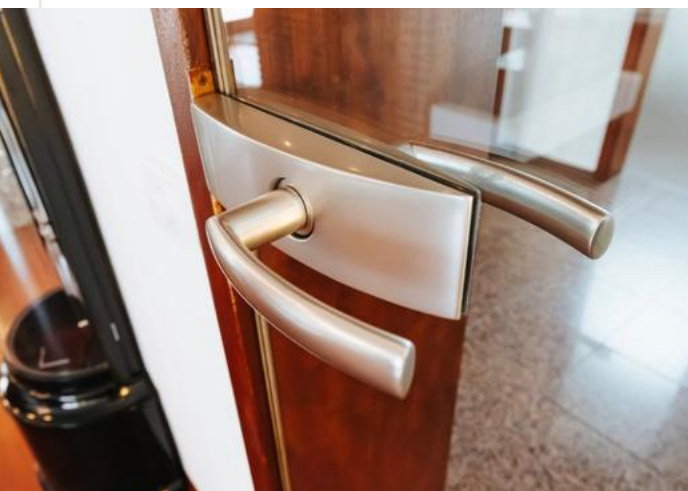


## IMPRESSIONEN





## IMPRESSIONEN





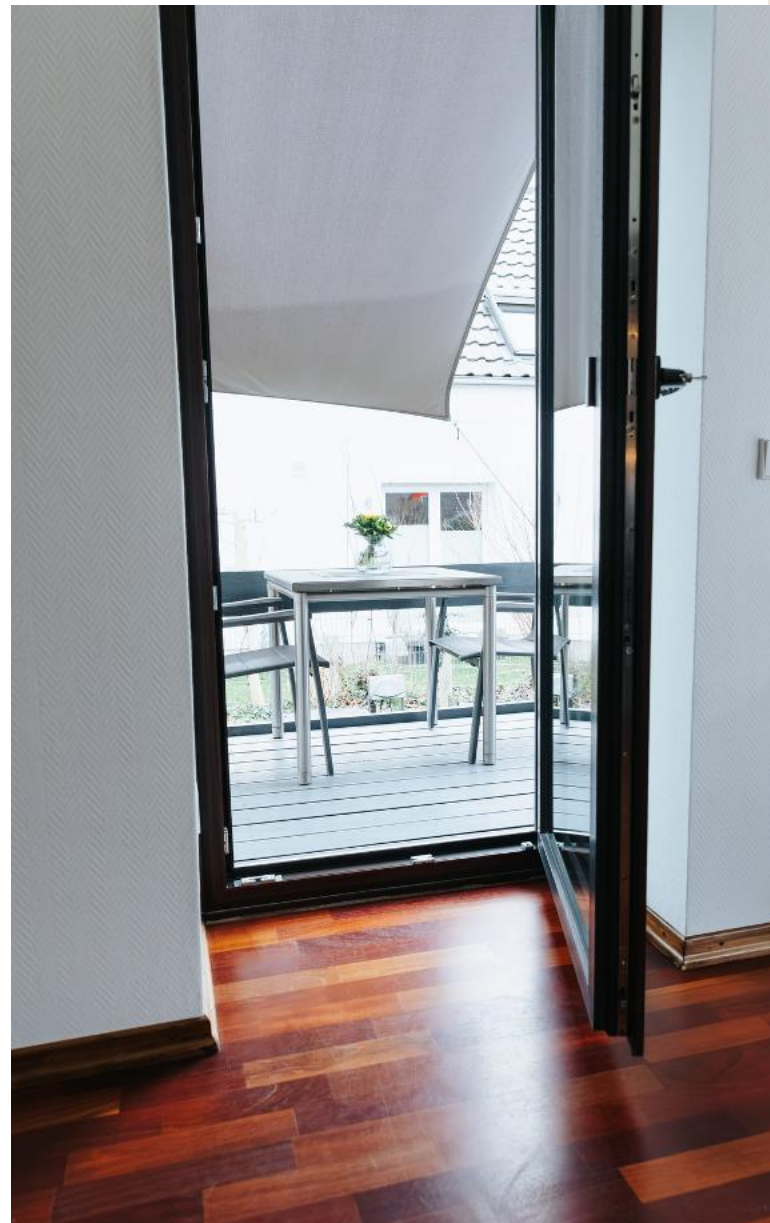
## IMPRESSIONEN





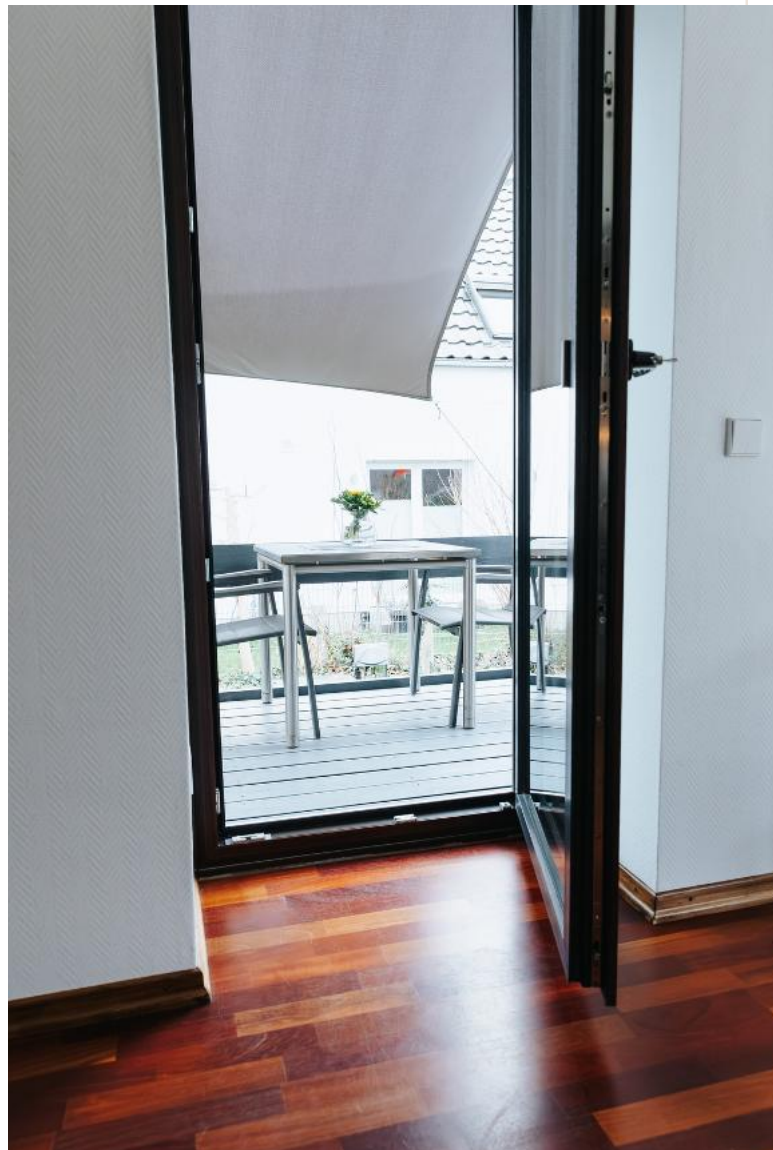
## IMPRESSIONEN







## IMPRESSIONEN





## IMPRESSIONEN





## IMPRESSIONEN





## IMPRESSIONEN





## IMPRESSIONEN





## IMPRESSIONEN





## IMPRESSIONEN





## IMPRESSIONEN





## IMPRESSIONEN





## IMPRESSIONEN





## IMPRESSIONEN



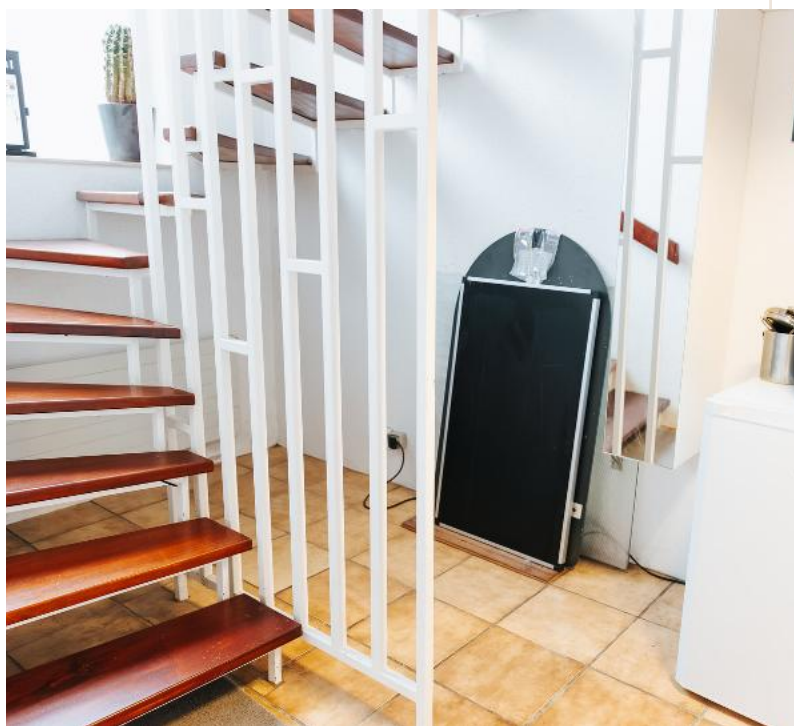
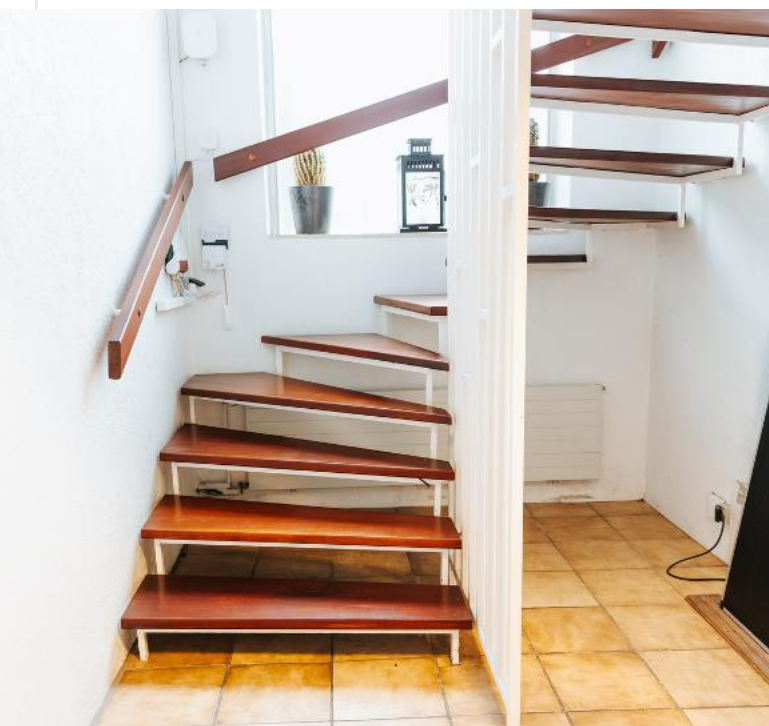


## IMPRESSIONEN





## IMPRESSIONEN





## IMPRESSIONEN





## IMPRESSIONEN





## IMPRESSIONEN



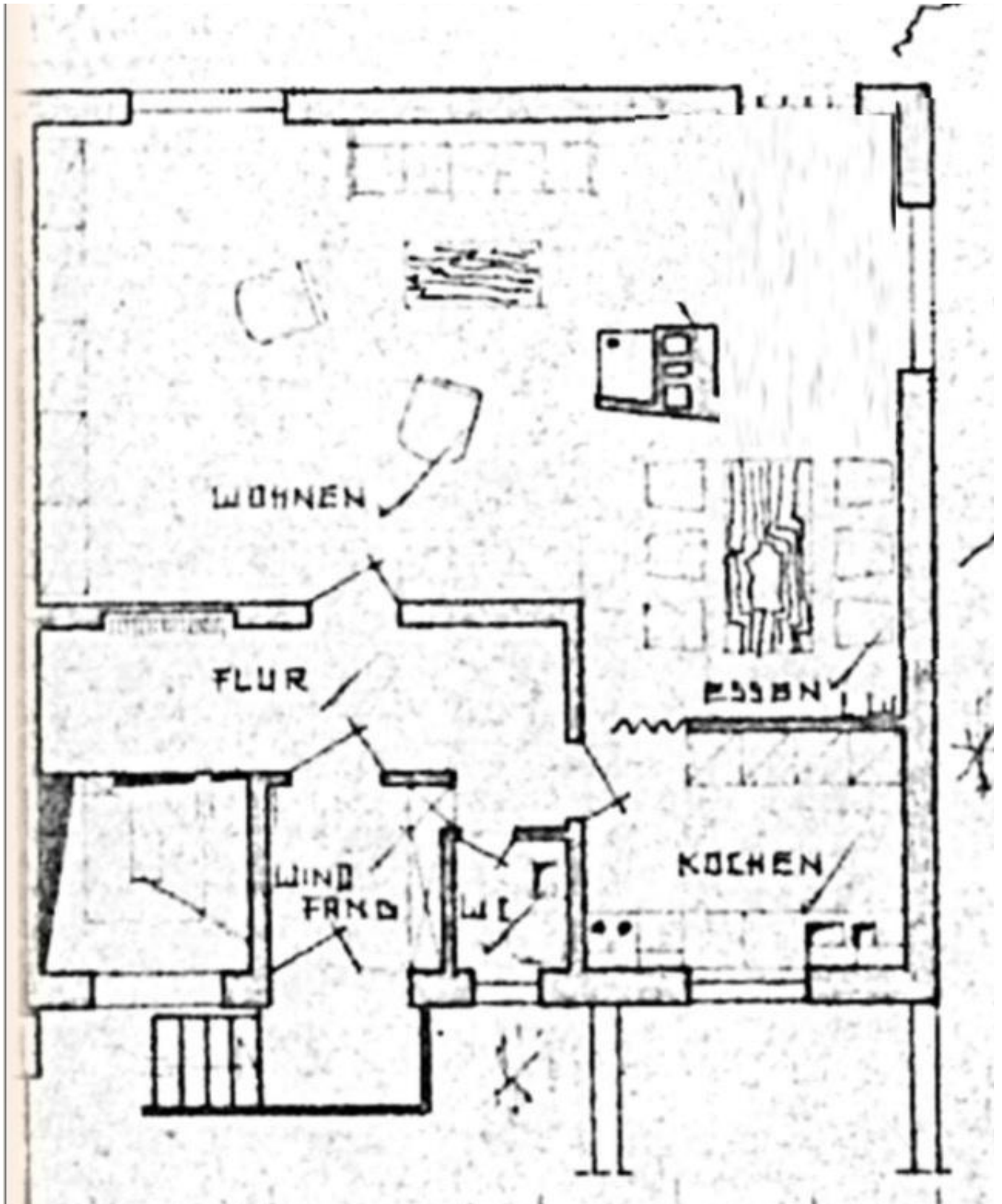


## IMPRESSIONEN



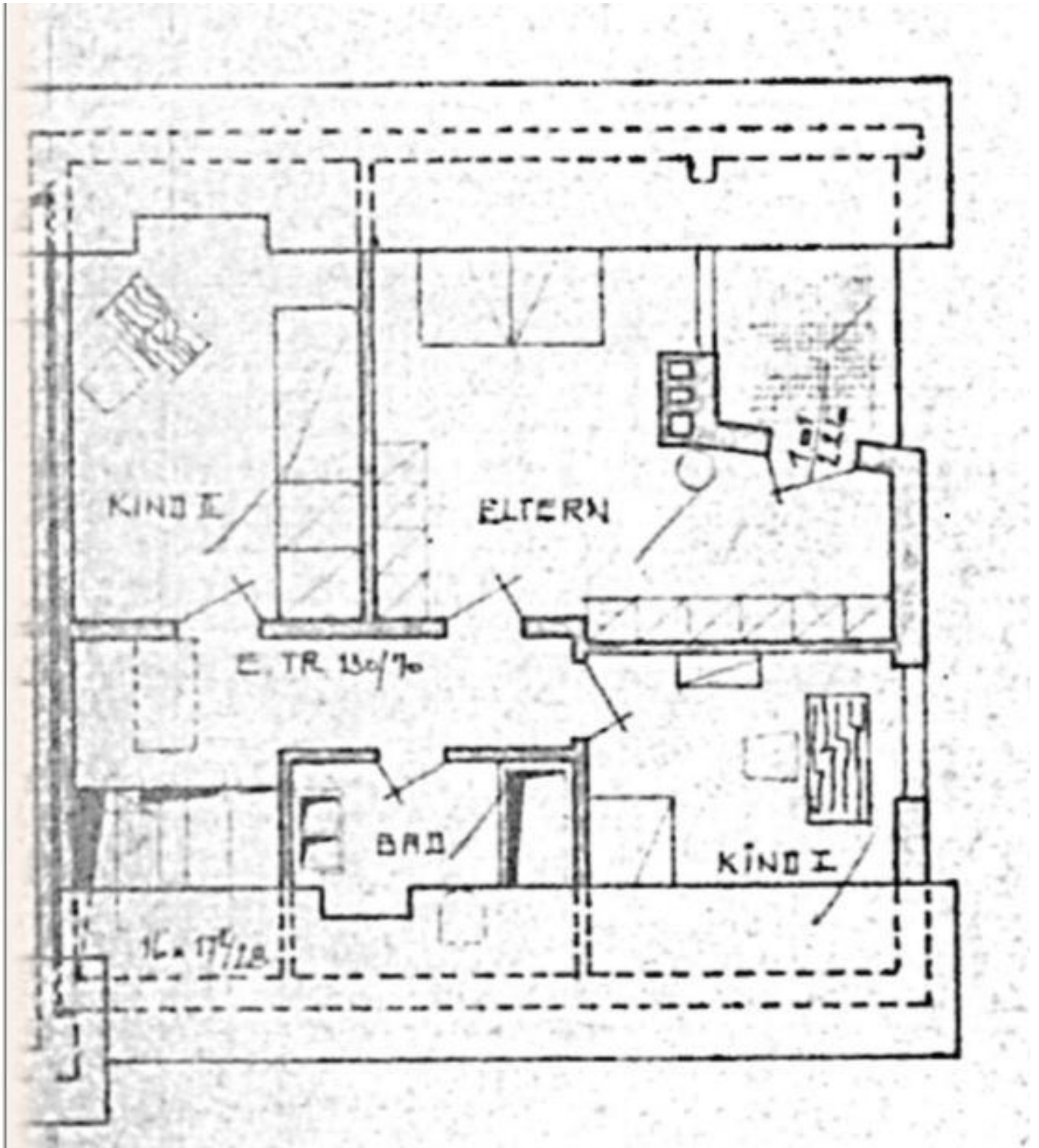
# ERDGESCHOSS

Am Wacholder 15  
30916 Isernhagen  
OT Kirchhorst



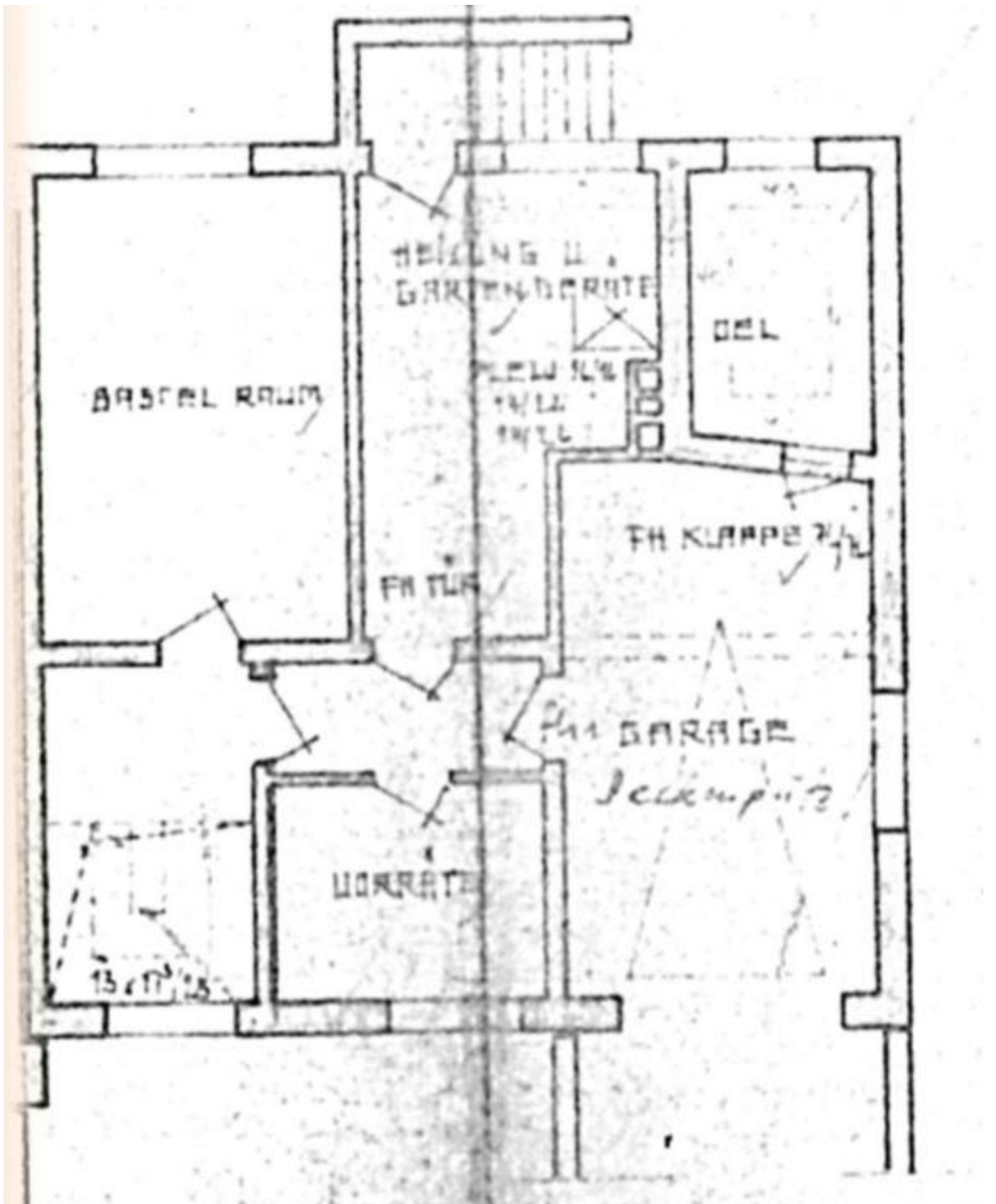
# DACHGESCHOSS

Am Wacholder 15  
30916 Isernhagen  
OT Kirchhorst



# KELLERGEHOSS

Am Wacholder 15  
30916 Isernhagen  
OT Kirchhorst



# ENERGIEAUSWEISANGABEN

**Energieausweistyp**

Verbrauchsausweis

**Endenergiebedarf**

112,4 kWh / (m<sup>2</sup>.a)

**Energieeffizienzklasse**

D

**Erneuerbare Energien**

keine - Nachrüstung jedoch möglich

**Energieausweis erstellt am**

15.04.2026

**Energieausweis gültig bis**

15.04.2036

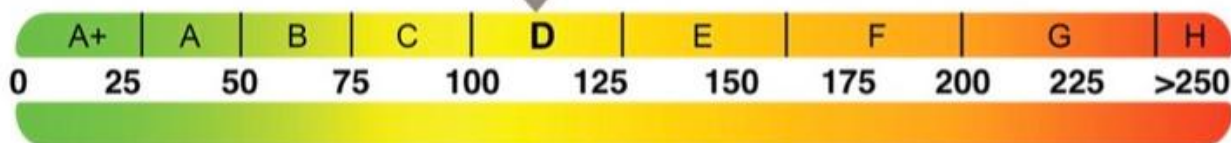
**Wesentlicher Energieträger  
Heizung/Warmwasser**

Gas

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 26,97 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>.a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
112,4 kWh/(m<sup>2</sup>.a)



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes  
123,6 kWh/(m<sup>2</sup>.a)

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

112,4 kWh/(m<sup>2</sup>.a)



## IHRE ANSPRECHPARTNERIN

### **KERSTIN HARMS IMMOBILIEN**

VON-CRAMM-WEG 5

30916 ISERNHAGEN

MOBIL 0178 1669 122

[KONTAKT@KERSTIN-HARMS-IMMOBILIEN.DE](mailto:KONTAKT@KERSTIN-HARMS-IMMOBILIEN.DE)

**KERSTIN HARMS**  
**IMMOBILIEN**

*Einfach Zuhause.*



## Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) und Haftungshinweise

Sämtliche im Exposé enthaltenen Angaben stammen vom Eigentümer.  
Da wir Objektangaben nicht selbst ermittelt & überprüft haben, übernehmen wir  
hierfür ausdrücklich keine Gewähr. Irrtümer vorbehalten.

Das Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden  
und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines  
Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.

Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der  
Provisionsansprüche ausdrücklich vor.

Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.