

Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

# Attraktive Doppelhaushälfte mit Vollkeller und Doppelcarport in bester Lage von Großburgwedel

**CODICE OGGETTO: 24352071**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 132 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 390 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24352071
Superficie netta	ca. 132 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1991
Garage/Posto auto	2 x Carport

Prezzo d'acquisto	595.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2015
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	93.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	05.01.2032	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2006



CODICE OGGETTO: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

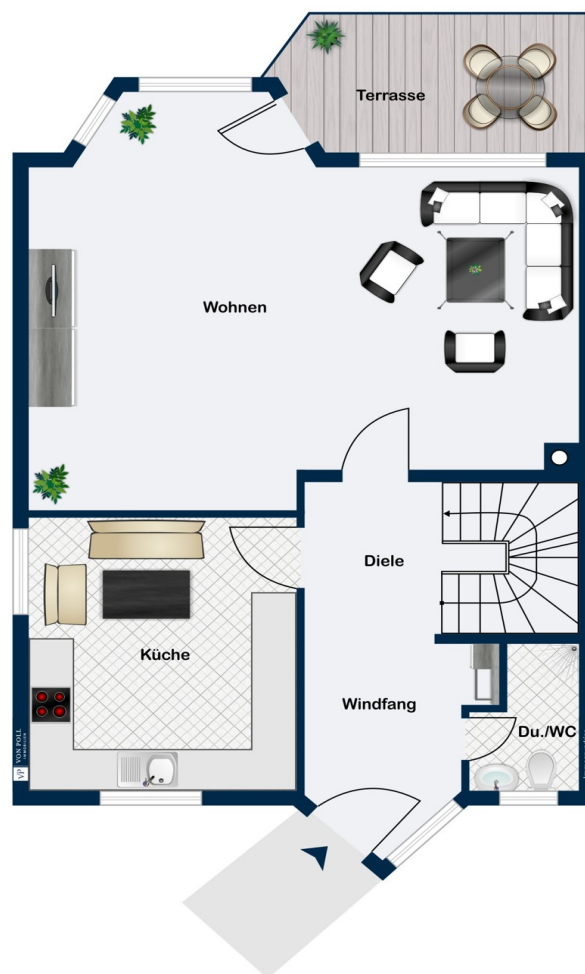
## La proprietà

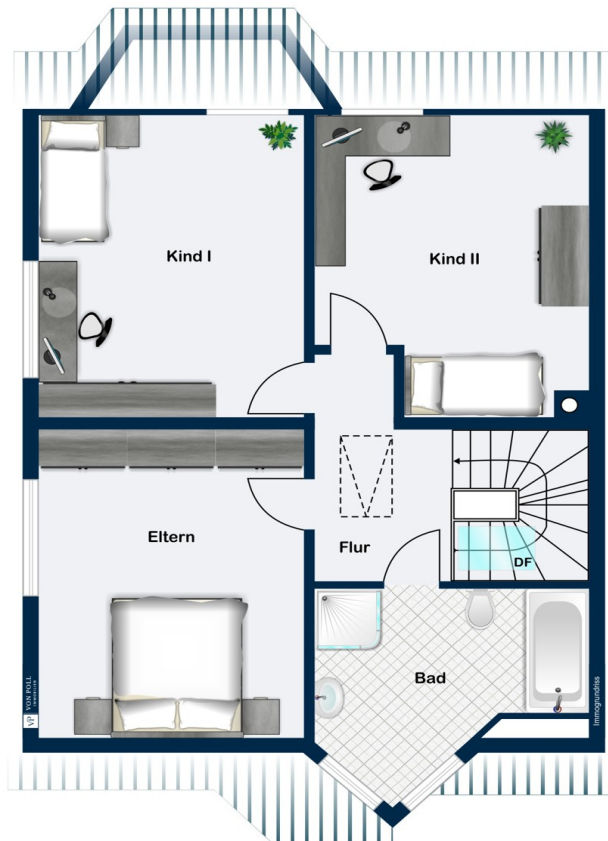


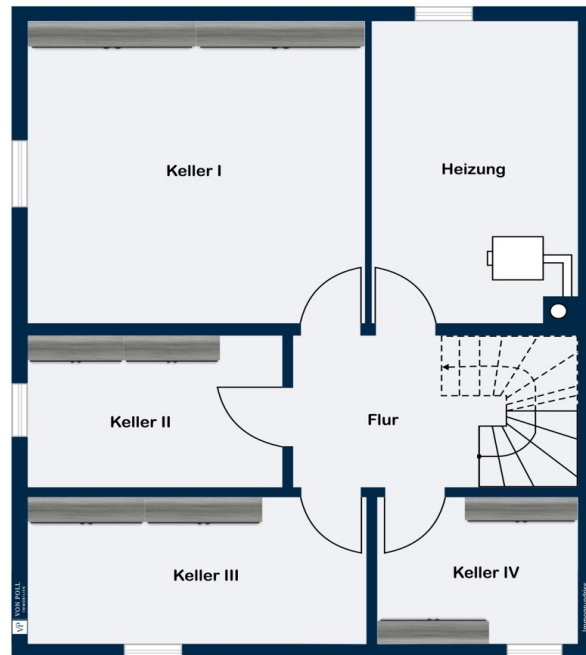


CODICE OGGETTO: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine 1991 auf einem ca. 390 m<sup>2</sup> großen Grundstück in massiver Bauweise errichtete Doppelhaushälfte. Das Haus befindet sich in bevorzugter Lage von Großburgwedel in fußläufiger Entfernung zum Zentrum. Die Doppelhaushälfte verfügt über eine Wohnfläche von ca. 132 m<sup>2</sup> und ist komplett unterkellert. Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde fortlaufend modernisiert, unter anderem wurde das Badezimmer im Obergeschoss 2015 saniert, die Gasheizung im Jahre 2006 ausgetauscht. Die Warmwasserbereitung wird durch Solarthermie unterstützt. Im Erdgeschoss befinden sich die geräumige Küche mit Einbauküche, ein Gäste-WC mit Dusche sowie das mit großen, bodentiefen Sprossen-Fenstern versehene Wohn- / Esszimmer mit Ausgang zur Terrasse. Im Wohnzimmer wurde 2013 hochwertiger Eichenparkettboden verlegt, ein Kaminofen aus 2007 sorgt für angenehme Wärme in der kalten Jahreszeit. Die geschwungene, mit Holzstufen versehene Treppe zieht sich vom Keller bis in das Obergeschoss mit drei schönen Zimmern und dem 2015 modernisierten Badezimmer und weiter in den ausgebauten Spitzboden. Im Vollkeller befinden sich neben dem Heizungsraum, dem Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und einem Vorratsraum zwei weitere Räume, die sich für Hobby und Werkstatt nutzen lassen. Die Terrasse ist nach Südwesten ausgerichtet und bietet einen schönen Blick in den liebevoll angelegten Garten. Auf dem Grundstück befinden sich zudem ein Gartengerätehaus als weitere Nutzfläche sowie zwei überdachte PKW-Stellplätze. Alles in allem ein wunderschönes neues Zuhause für Familien nach dem Motto "Einziehen und Wohlfühlen". Lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

**CODICE OGGETTO: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel**

## Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- Sprossenfenster mit Außenrolläden
- Parkettboden im Wohnraum neu verlegt 2013
- Kaminofen aus 2007
- Parkettboden im Obergeschoss neu verlegt 2010
- Badezimmer im Obergeschoss saniert in 2015
- ausgebauter Spitzboden
- Vollkeller
- Solarthermie für Warmwasserbereitung
- Gasheizung erneuert 2006
- Gartengerätehaus
- Doppelcarport mit Geräteraum

**CODICE OGGETTO: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel**

## Tutto sulla posizione

Die Stadt Burgwedel mit insgesamt ca. 22.000 Einwohnern, nordöstlich der Landeshauptstadt Hannover gelegen, gehört mit allen ihren Stadtteilen zu den gefragtesten Wohnlagen in der gesamten Region Hannover. Die Doppelhaushälfte befindet sich im Stadtteil Großburgwedel, einer der Top-Lagen im nördlichen "Speckgürtel" der niedersächsischen Landeshauptstadt Hannover. Mit rund 10.200 Einwohnern ist Großburgwedel Verwaltungssitz und infrastruktureller Mittelpunkt der Stadt Burgwedel. Alle Schulformen, Kindergärten, diverse Sportvereine, ein Freibad, vielfältige Gastronomie und eine Einkaufsmeile sind vorhanden. Das Klinikum Großburgwedel ist hier ansässig. Der Ortsteil Großburgwedel liegt nur 20 km bzw. 17 Bahnminuten vom Zentrum der Landeshauptstadt Hannover entfernt. Durch den Bahnhof ist Großburgwedel direkt mit Hannover und Celle verbunden. Die Stadt verfügt weiterhin über eine direkte Anschlussstelle zur BAB A7.



**CODICE OGGETTO: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.1.2032. Endenergiebedarf beträgt 93.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODICE OGGETTO: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Thomas Bade & Claudia Bade

---

Hannoversche Straße 12A Hannover - Regione Nord

**E-Mail:** [hannover.nord@von-poll.com](mailto:hannover.nord@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)