

Hannover - Groß-Buchholz

# Gepflegtes Reihenendhaus mit großzügigem Wohnzimmer in familienfreundlicher Lage

Objektnummer: 26076019



KAUFPREIS: 405.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 158,67 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 400 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26076019 - 30655 Hannover - Groß-Buchholz**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26076019 - 30655 Hannover - Groß-Buchholz**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26076019</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>405.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 158,67 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Reihenendhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4.5</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 266 m<sup>2</sup></b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1959</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>		

Objektnummer: 26076019 - 30655 Hannover - Groß-Buchholz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	294,50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.03.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1959

Objektnummer: 26076019 - 30655 Hannover - Groß-Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076019 - 30655 Hannover - Groß-Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076019 - 30655 Hannover - Groß-Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076019 - 30655 Hannover - Groß-Buchholz

## Die Immobilie



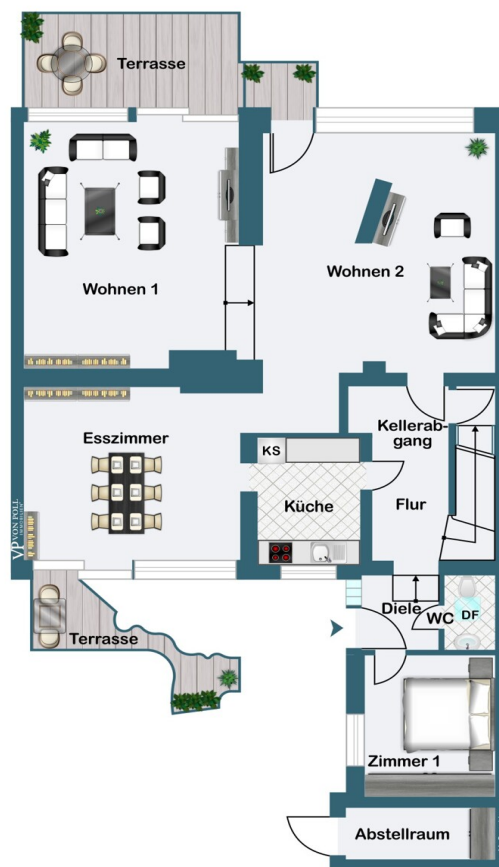
Objektnummer: 26076019 - 30655 Hannover - Groß-Buchholz

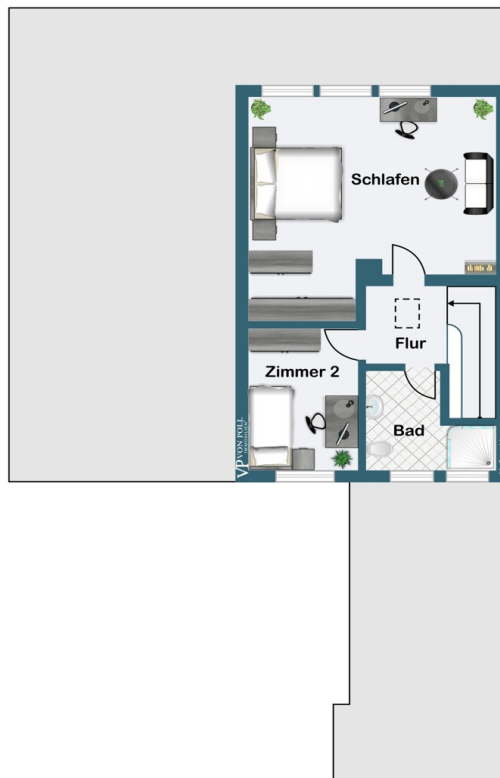
## Die Immobilie

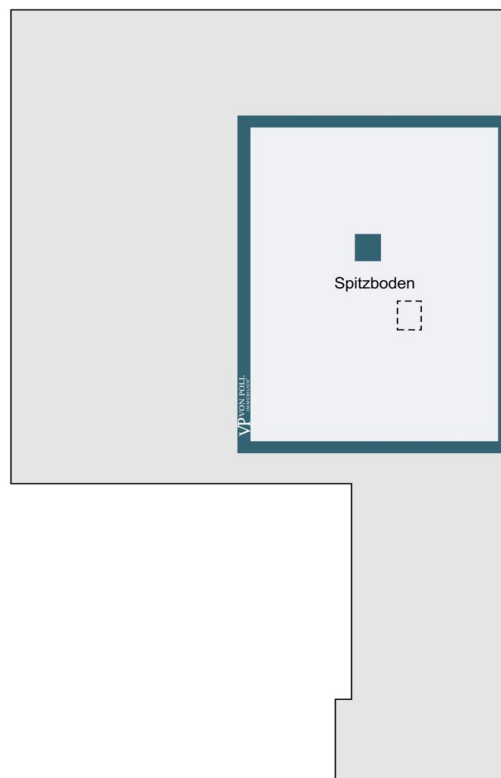


Objektnummer: 26076019 - 30655 Hannover - Groß-Buchholz

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26076019 - 30655 Hannover - Groß-Buchholz**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenendhaus aus dem Jahr 1959 überzeugt durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 158,67 m<sup>2</sup> und die gut durchdachte Raumaufteilung, verteilt auf 4,5 Zimmer. Das ca. 400 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet ausreichend Platz für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten und unterstreicht den wohnlichen Charakter der Immobilie.

Herzstück des Hauses ist das geräumige Wohnzimmer, das sich durch seine Offenheit und Helligkeit auszeichnet. Hier profitieren Sie von zwei großzügigen Fensterfronten mit direkten Zugängen zum Garten, die für viel Tageslicht sorgen und einen harmonischen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich schaffen. Der große Kamin bildet einen gemütlichen Mittelpunkt und unterstreicht die einladende Atmosphäre des Raumes. Durch die moderne Split-Level-Struktur ist das Wohnzimmer auf intelligente Weise durch Stufen aufgeteilt, was dem Raum zusätzliche Struktur und Individualität verleiht. Die offene Gestaltung sowie die unmittelbare Nähe zum Essbereich schaffen ein angenehmes Wohngefühl und laden zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein.

Direkt an das Wohnzimmer schließt sich der helle Essbereich an. Das Esszimmer bietet einen direkten Zugang zur Küche sowie einen weiteren direkten Zugang zum begrünten Vorgarten. Die Küche ist zentral gelegen und dank ihrer zwei Eingänge besonders gut erreichbar. Sie bietet eine praktische Gestaltung für kurze Wege im Alltag. Die Küche lässt sich zudem mit wenig Aufwand an moderne Wohnansprüche und individuelle Gestaltungsvorstellungen anpassen und bietet eine ideale Grundlage für einen zeitgemäßen Koch- und Essbereich mit persönlicher Note.

Ein zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss eignet sich hervorragend als Gästezimmer oder Büro und macht die Immobilie besonders flexibel nutzbar. Das Gäste-WC im Eingangsbereich ist praktisch positioniert und unterstreicht den hohen Wohnkomfort.

Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die durch großzügige Fenster eine freundliche Atmosphäre erhalten. Das Hauptschlafzimmer profitiert von einer breiten Fensterfront mit Ausblick ins Grüne sowie einem durchdachten Grundriss, der verschiedene Einrichtungswünsche ermöglicht. Das Obergeschoss bietet darüber hinaus viel Potenzial, um mit überschaubarem Aufwand moderne und individuelle Wohnideen umzusetzen. Das Badezimmer im Obergeschoss ist mit einer Duschwanne ausgestattet. Das Badezimmer bietet zudem eine gute Grundlage für eine moderne und individuelle Gestaltung nach eigenen Vorstellungen.

Ein weiteres Highlight ist der schön angelegte Garten mit Terrasse, der sowohl vom

**Wohnzimmer, als auch über einen zweiten Zugang betreten werden kann. Der Garten bietet Rasenflächen, dichte Hecken für Privatsphäre und einen kleinen Teichbereich. Ein Schuppen im Garten sorgt für zusätzlichen Stauraum.**

**Für weitere praktische Aspekte sorgen eine unweit vom Haus entfernte Garage, ein Abstellraum im Vorgarten sowie ein Keller mit vier Räumen. Der Spitzboden eröffnet zusätzliche Lagermöglichkeiten.**

**Dieses 4,5-Zimmer-Haus eignet sich ideal für alle, die Wert auf eine gute Raumaufteilung, ein geräumiges Wohnzimmer und einen schönen Garten mit viel Privatsphäre und direktem Zugang von der Wohn- und Essbereich-Terrasse legen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin.**

**Objektnummer: 26076019 - 30655 Hannover - Groß-Buchholz**

## **Ausstattung und Details**

- Gepflegtes Reihenendhaus aus dem Baujahr 1959
- Ca. 158,67 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 4,5 Zimmern
- Großzügiges Grundstück mit ca. 400 m<sup>2</sup>
- Helles, offenes Wohnzimmer mit Kamin und zwei direkten Gartenzugängen
- Moderne Split-Level-Struktur mit besonderem Wohncharakter
- Offener Essbereich mit Zugang zur Küche und zum Vorgarten
- Funktionale Küche mit viel Stauraum und Potenzial zur modernen Gestaltung
- Zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss ideal als Büro oder Gästezimmer
- Gäste-WC im Eingangsbereich
- Zwei gut geschnittene Schlafzimmer im Obergeschoss
- Badezimmer mit Dusche/Duschwanne und Modernisierungspotenzial
- Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten mit geringem Modernisierungsaufwand
- Schön angelegter Garten mit Terrasse, Teich und viel Privatsphäre
- Gartenhaus/Schuppen für zusätzlichen Stauraum
- Keller mit vier Räumen sowie zusätzlicher Abstellraum vor dem Haus
- Garage unweit der Immobilie
- Spitzboden mit zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten
- Familienfreundliche Raumaufteilung und angenehmes Wohnambiente
- Ideal für Familien oder Paare mit Wunsch nach großzügigem Wohnen und Gartenfläche

**Objektnummer: 26076019 - 30655 Hannover - Groß-Buchholz**

## **Alles zum Standort**

Der Stadtteil Groß-Buchholz überzeugt neben seinen guten Verkehrsanbindungen und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten insbesondere durch seine ansehnliche und historisch gewachsene Architektur. Trotz der hervorragenden Stadtlage vermittelt das Umfeld ein angenehmes, fast ländliches Flair und schafft damit eine besondere Wohnatmosphäre für Familien, Berufstätige und alle, die urbanes Leben mit Ruhe und Grünflächen verbinden möchten. Die Kombination aus gewachsener Infrastruktur, naturnaher Umgebung und guter Erreichbarkeit macht diesen Standort zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt mit hoher Lebensqualität.

Der Mittellandkanal liegt in unmittelbarer Nähe und lädt zu ausgiebigen Spaziergängen, Fahrradtouren und entspannten Stunden im Grünen ein. Auch die nahe gelegenen Freizeit- und Erholungsflächen rund um die „Sieben Stücken“ sowie das Vereinsgelände des Familiengärtnervereins Buchholzer Mühle e.V. bieten ideale Möglichkeiten für Familien, Kinder und Sportbegeisterte. Hier entsteht ein Wohnumfeld, das Erholung, Naturverbundenheit und gemeinschaftliches Leben harmonisch miteinander verbindet.

Den nah gelegenen Weidetorkreisel erreichen Sie in nur etwa fünf Autominuten und gelangen dadurch binnen kürzester Zeit auf die Schnellwege sowie den Fernverkehr. Auch die Medizinische Hochschule Hannover (MHH) befindet sich nur wenige Minuten entfernt und ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. Die Nähe zu bedeutenden Arbeitgebern und wichtigen medizinischen Einrichtungen unterstreicht zusätzlich die Attraktivität dieses Wohnstandortes in Groß-Buchholz.

Zu der nahe gelegenen Bushaltestelle der Linie 900 sowie zur U-Bahn der Linien 3 und 7 benötigen Sie ebenfalls nur wenige Gehminuten. Über diese Anbindungen profitieren Sie von einem hervorragenden Anschluss an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs und erreichen sowohl die Innenstadt Hannovers als auch viele weitere Ziele im Stadtgebiet komfortabel und unkompliziert. Auch die Haltestellen „Paracelsusweg“ und „In den Sieben Stücken“ befinden sich in angenehmer Laufdistanz und ergänzen die ausgezeichnete Infrastruktur des Stadtteils.

Zum Einkaufen bieten sich gleich mehrere Möglichkeiten, darunter EDEKA, Rossmann und Denns Biomarkt. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar und sorgen für kurze Wege im Alltag. Darüber hinaus profitieren Bewohner von einer sehr guten Versorgung mit Ärzten, Apotheken, Fitnessstudios sowie weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

**Auch Familien finden in Groß-Buchholz ideale Voraussetzungen: Kindertagesstätten befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso Grundschulen und weiterführende Schulen. Kurze Wege und ein familienfreundliches Umfeld schaffen beste Bedingungen für einen entspannten Alltag. Die Nähe zu Spielplätzen, Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten macht den Stadtteil besonders attraktiv für Familien mit Kindern.**

**Der nahe gelegene Groß-Buchholzer Kirchweg bietet Ihnen zudem gleich mehrere hervorragende internationale Restaurant. Auch das bekannte Chinarestaurant in der Silberstraße zählt zu den beliebten gastronomischen Adressen Hannovers und ergänzt das vielseitige Freizeit- und Kulinarikangebot des Stadtteils.**

**Tauchen Sie ein in dieses besonders familienfreundliche und lebenswerte Wohnumfeld in Groß-Buchholz, das urbanen Komfort, naturnahe Erholung und eine ausgezeichnete Infrastruktur auf ideale Weise miteinander verbindet.**

**Objektnummer: 26076019 - 30655 Hannover - Groß-Buchholz**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26076019 - 30655 Hannover - Groß-Buchholz**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Christian Neteler**

---

**Schiffgraben 48, 30175 Hannover**

**Tel.: +49 511 - 44 98 963 0**

**E-Mail: hannover@von-poll.com**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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