

Hannover - Groß-Buchholz

Familienfreundliches Reihenmittelhaus mit Garten in ruhiger Lage

Objektnummer: 26076033

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 430.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 186 m²

Objektnummer: 26076033 - 30627 Hannover - Groß-Buchholz

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

Objektnummer: 26076033 - 30627 Hannover - Groß-Buchholz

Auf einen Blick

Objektnummer	26076033
Wohnfläche	ca. 107 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1989
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	430.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 51 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26076033 - 30627 Hannover - Groß-Buchholz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	147.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.10.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 26076033 - 30627 Hannover - Groß-Buchholz

Die Immobilie



Objektnummer: 26076033 - 30627 Hannover - Groß-Buchholz

Die Immobilie



Objektnummer: 26076033 - 30627 Hannover - Groß-Buchholz

Die Immobilie



Objektnummer: 26076033 - 30627 Hannover - Groß-Buchholz

Die Immobilie



Objektnummer: 26076033 - 30627 Hannover - Groß-Buchholz

Die Immobilie



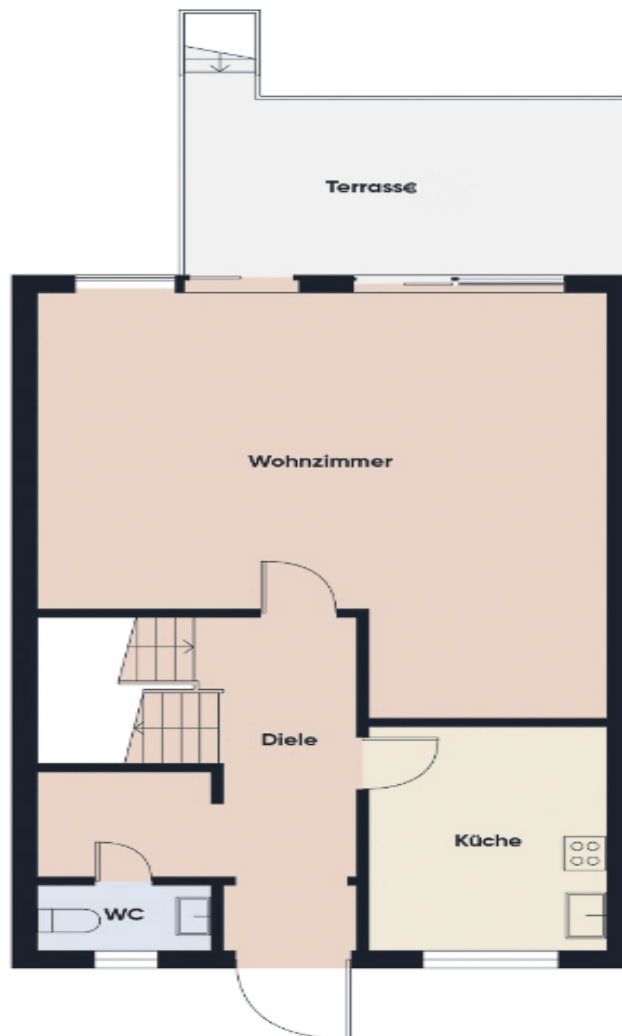
Objektnummer: 26076033 - 30627 Hannover - Groß-Buchholz

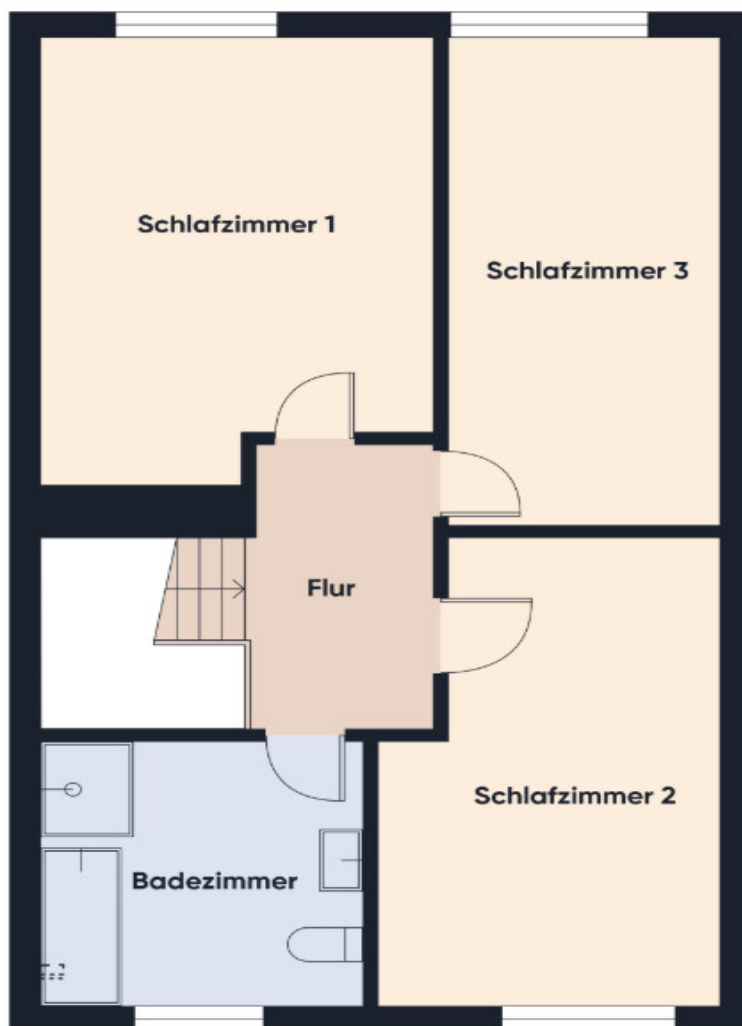
Die Immobilie



Objektnummer: 26076033 - 30627 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: 26076033 - 30627 Hannover - Groß-Buchholz

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihemittelhaus aus dem Jahr 1989 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 107 m² und einem Grundstück von ca. 186 m² ein angenehmes Zuhause für Familien sowie Paare. Die attraktive Kombination aus ruhiger Seitenstraßenlage und hervorragender Anbindung vereint Erholung und Mobilität und schafft so ein Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Die Aufteilung des Hauses präsentiert sich mit insgesamt 4 Zimmern äußerst durchdacht und familienfreundlich. Drei gut geschnittene Schlafzimmer ermöglichen unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Ankleidebereich Kinderzimmer oder Homeoffice. Das große und helle Wohnzimmer bildet das Herzstück der Immobilie und überzeugt mit direktem Zugang zur Terrasse und in den eigenen Garten – perfekt zum Entspannen, für gemeinsame Mahlzeiten oder zum Spielen für die Kinder.

Ein weiteres Plus für die alltägliche Organisation sind das Gäste-WC im Erdgeschoss sowie der großzügig gestaltete Eingangsbereich, der ausreichend Platz für Stauraum und individuelle Möblierung bietet. Die Einbauküche ist funktional gestaltet und überzeugt mit durchdachtem Stauraum. Das Badezimmer im Obergeschoss bietet alles, was Sie für einen komfortablen und entspannten Start in den Tag benötigen.

Die gute Raumaufteilung setzt sich auch im Untergeschoss fort. Der Keller verfügt über zwei separate Räume sowie einen direkten Zugang in den Garten – ein Vorzug, der Stauraum und praktische Nutzungsmöglichkeiten miteinander kombiniert. Ein großzügiger Dachboden bietet weitere Abstellmöglichkeiten oder ggf. Raum für kreative Ideen. Ein PKW-Stellplatz befindet sich direkt vor dem Haus und sorgt dafür, dass Sie stets einen Parkplatz in Hausnähe finden.

Die Zentralheizung sorgt ganzjährig für ein angenehmes Wohnklima. Die Ausstattung präsentiert sich in einem gepflegten Standard und bietet vielseitige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch ihre solide Substanz.

Objektnummer: 26076033 - 30627 Hannover - Groß-Buchholz

Ausstattung und Details

- Reihenmittelhaus
- Baujahr: 1989
- Ca. 107 m² Wohnfläche
- Ca. 186 m² Grundstück
- Ruhige Seitenstraßenlage
- Gute Verkehrsanbindung
- Insgesamt 4 Zimmer
- 3 Schlafzimmer
- Großes helles Wohnzimmer
- Direkter Zugang zur Terrasse
- Einbauküche
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Großzügiger Eingangsbereich
- Keller mit 2 Räumen
- Direkter Gartenzugang vom Keller
- Großer Dachboden
- PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus
- Zentralheizung
- Gepflegte Ausstattung
- Gepflegter Gesamtzustand
- Solide Bausubstanz

Objektnummer: 26076033 - 30627 Hannover - Groß-Buchholz

Alles zum Standort

Das angebotene Objekt befindet sich im beliebten Stadtteil Groß-Buchholz im Osten der Landeshauptstadt Hannover. Die ruhige und zugleich hervorragend angebundene Wohnlage überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur sowie ein vielseitiges Freizeitangebot und zählt zu den gefragten Wohnstandorten der Stadt.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar. Kindertagesstätten, Schulen und weitere Bildungseinrichtungen befinden sich im näheren Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten bieten unter anderem die Stadtteilzentren Emmelmannplatz und Roderbruchmarkt, die je nach Verkehrsmittel in etwa fünf bis zehn Minuten erreichbar sind.

Auch die medizinische Versorgung lässt keine Wünsche offen: Neben zahlreichen Arztpraxen liegt die Medizinische Hochschule Hannover (MHH) nur rund 1,5 km entfernt. Sportvereine, Fitnessstudios sowie ein abwechslungsreiches gastronomisches Angebot sorgen zusätzlich für eine hohe Lebensqualität. Entlang des nahegelegenen Groß-Buchholzer Kirchwegs erwarten Sie beispielsweise mehrere beliebte Restaurants – von chinesischer und griechischer Küche über australische Spezialitäten bis hin zur gehobenen italienischen Gastronomie.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Der Weidetorkreisel mit Anschluss an den Messeschnellweg sowie die Autobahnen A2 und A7 ist in wenigen Minuten erreichbar. Die Bushaltestellen der Linien 123 und 133 befinden sich in fußläufiger Entfernung. Von dort gelangen Sie in kurzer Zeit zu den Stadtbahnlinien 4 (MHH) sowie 3, 7 und 9 (Noltmeyerbrücke). Das hannoversche Stadtzentrum mit Hauptbahnhof und Kröpcke erreichen Sie bequem in etwa 20 Minuten.

Auch Naturliebhaber und Freizeitsportler kommen hier voll auf ihre Kosten. Europas größter Stadtwald, die Eilenriede, befindet sich in unmittelbarer Nähe und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren ein. Ebenso schnell erreichen Sie den Mittellandkanal mit seinen beliebten Rad- und Spazierwegen. Der benachbarte Stadtteil Kirchrode mit dem Hermann-Löns-Park und dem Tiergarten bietet weitere attraktive Naherholungsmöglichkeiten.

Ein Wohnumfeld, das urbanen Komfort, ausgezeichnete Infrastruktur und naturnahe Erholung auf ideale Weise miteinander verbindet – überzeugen Sie sich selbst von der hohen Lebensqualität dieses attraktiven Standorts.

Objektnummer: 26076033 - 30627 Hannover - Groß-Buchholz

Sonstige Angaben

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: 26076033 - 30627 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