

Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

# Großburgwedel: Familienfreundliches, helles Reihenmittelhaus

Objektnummer: 25352090



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

KAUFPREIS: 310.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 109 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 202 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25352090 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

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

Objektnummer: 25352090 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25352090   |
| Wohnfläche   | ca. 109 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 4          |
| Schlafzimmer | 2          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1966       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 310.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Reihenmittel                                                              |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig                                                     |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Balkon                                                |

Objektnummer: 25352090 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 216.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 21.10.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1995           |

Objektnummer: 25352090 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Die Immobilie





Objektnummer: 25352090 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25352090 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Die Immobilie





Objektnummer: 25352090 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Die Immobilie





Objektnummer: 25352090 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25352090 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Die Immobilie





Objektnummer: 25352090 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25352090 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

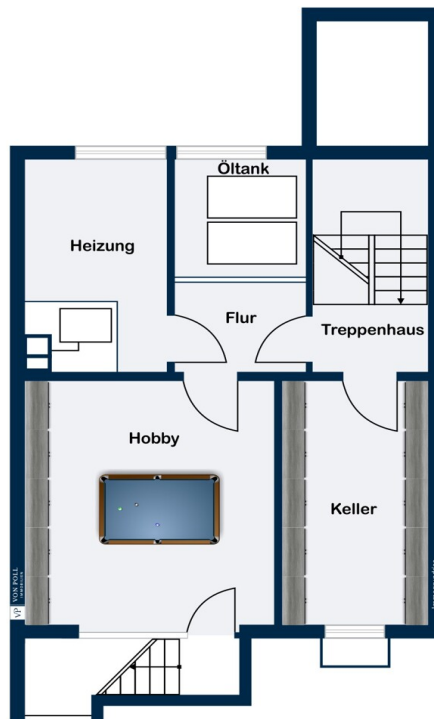
## Die Immobilie

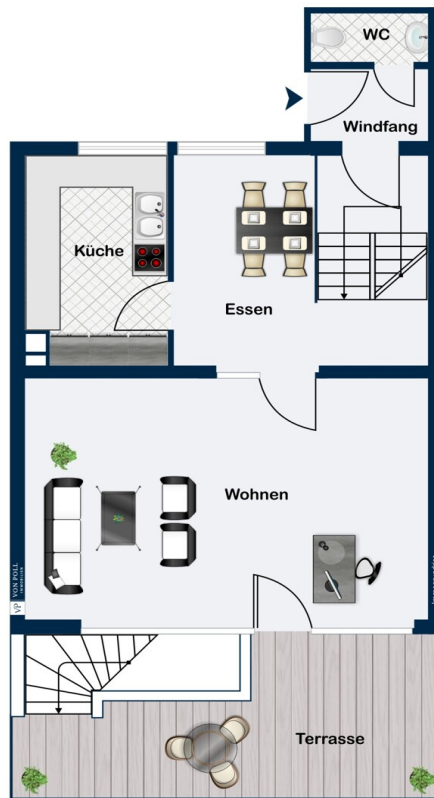


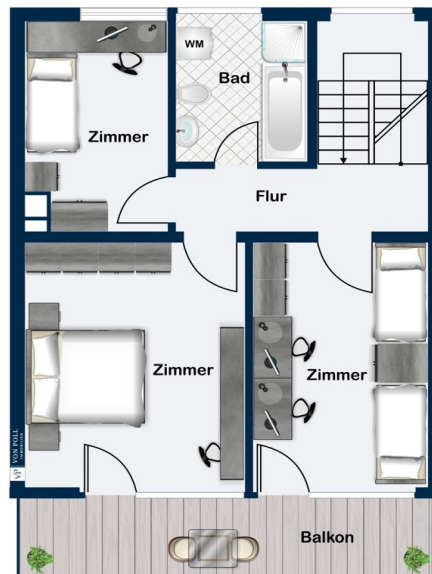


Objektnummer: 25352090 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## 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: 25352090 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein 1966 in massiver Bauweise errichtetes Reihenmittelhaus auf einem ca. 200 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus befindet sich im begehrten Burgwedeler Ortsteil Großburgwedel in ruhiger Lage. Das Zentrum Großburgwedels ist fußläufig erreichbar.

Das Reihenmittelhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 109 m<sup>2</sup> und ist komplett unterkellert.

Vom Eingangsbereich führt eine halbe Treppe hinauf in das lichtdurchflutete Erdgeschoss mit der Küche, einer Ess-Diele und dem mit einer großen Fensterfront versehenen Wohnbereich mit Ausgang zur Terrasse.

Im Obergeschoss befinden sich zwei schöne Zimmer, jeweils mit Ausgang zu dem nach Süden ausgerichteten Balkon, ein helles Badezimmer mit Badewanne sowie ein weiteres Zimmer von ca. 9 m<sup>2</sup>.

Das Dachgeschoss ist durch eine feste Treppe erreichbar und bietet zudem vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Im Kellergeschoss gibt es einen großen Hobbyraum mit Ausgang zum Garten sowie zwei weitere Räume für Heizung und Vorräte.

Eine zum Haus gehörende Einzelgarage, die sich auf einem in der Nähe gelegenen Garagenhof befindet, rundet das Angebot ab.

Die Immobilie eignet sich hervorragend für Familien und bietet eine gute Basis, um die jeweiligen Wohnansprüche im Rahmen anstehender Renovierungen umzusetzen.

Lassen Sie sich von der Bildern inspirieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 25352090 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Ausstattung und Details

- Gäste WC
- Badezimmer mit Badewanne
- Balkon
- Vollkeller
- Dachgeschoss mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Garage

Objektnummer: 25352090 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Alles zum Standort

Die Stadt Burgwedel mit insgesamt ca. 22.000 Einwohnern, nordöstlich von der Landeshauptstadt Hannover gelegen, gehört mit allen ihren Stadtteilen zu den gefragtesten Wohnlagen in der gesamten Region Hannover.

Das Reihenmittelhaus 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.

Objektnummer: 25352090 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 216.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25352090 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Bade & Claudia Bade

---

Hannoversche Straße 12A, 30938 Burgwedel

Tel.: +49 5139 - 89 19 068

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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