

**Burgdorf / Schillerslage - Burgdorf**

# **Blick ins Grüne! Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Keller**

**Objektnummer: 26352096**



**KAUFPREIS: 490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 970 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26352096 - 31303 Burgdorf / Schillerslage - Burgdorf**

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

**Objektnummer: 26352096 - 31303 Burgdorf / Schillerslage - Burgdorf**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26352096</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>490.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 175 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Einfamilienhaus</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>5</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2022</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1963</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Kamin, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26352096 - 31303 Burgdorf / Schillerslage - Burgdorf**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Strom</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>197.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>16.04.2036</b>	<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>F</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2022</b>

Objektnummer: 26352096 - 31303 Burgdorf / Schillerslage - Burgdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26352096 - 31303 Burgdorf / Schillerslage - Burgdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26352096 - 31303 Burgdorf / Schillerslage - Burgdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26352096 - 31303 Burgdorf / Schillerslage - Burgdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26352096 - 31303 Burgdorf / Schillerslage - Burgdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26352096 - 31303 Burgdorf / Schillerslage - Burgdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26352096 - 31303 Burgdorf / Schillerslage - Burgdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26352096 - 31303 Burgdorf / Schillerslage - Burgdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26352096 - 31303 Burgdorf / Schillerslage - Burgdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26352096 - 31303 Burgdorf / Schillerslage - Burgdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26352096 - 31303 Burgdorf / Schillerslage - Burgdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26352096 - 31303 Burgdorf / Schillerslage - Burgdorf

## Die Immobilie



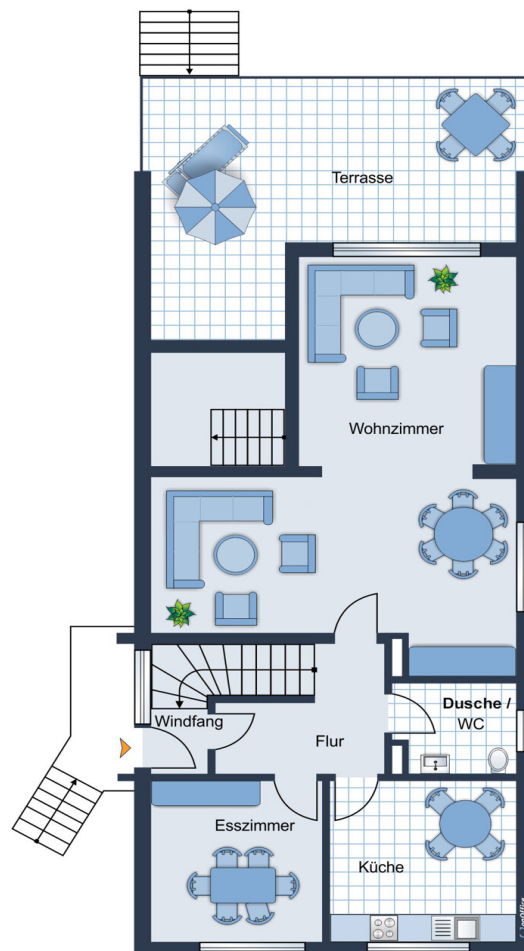
Objektnummer: 26352096 - 31303 Burgdorf / Schillerslage - Burgdorf

## Die Immobilie

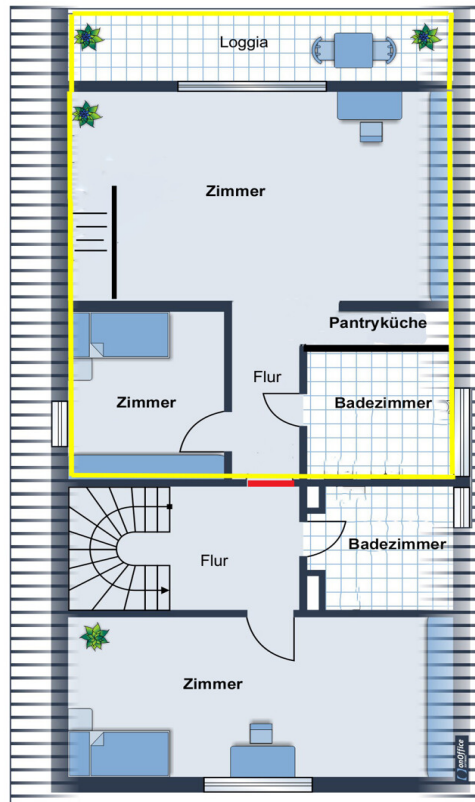


Objektnummer: 26352096 - 31303 Burgdorf / Schillerslage - Burgdorf

## Grundrisse



Einlieger-  
wohnung





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: 26352096 - 31303 Burgdorf / Schillerslage - Burgdorf**

## **Ein erster Eindruck**

Zum Verkauf steht ein 1963 in massiver Bauweise auf einem ca. 970 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtetes Einfamilienhaus. Das Haus wurde 1979 durch einen Anbau erweitert und hat eine Wohnfläche von insgesamt ca. 175 m<sup>2</sup>. Im Obergeschoss befindet sich derzeit eine Einliegerwohnung, die jedoch mit wenig Aufwand wieder in die Hauptwohnung integriert werden kann. Das Grundstück ist wunderschön gelegen und grenzt an weitläufige Wiesen und Felder.

Das Haus umfasst insgesamt fünf Zimmer, drei Badezimmer, eine geräumige Küche und ist größtenteils unterkellert. Herzstück der Hauses ist der großzügige Wohn- / Essbereich im Erdgeschoss. Bodentiefe Fenster lassen viel Licht herein und bieten einen wunderbaren Ausblick in den Garten und die weitläufige Natur. Ein Kaminofen sorgt für zusätzlichen Komfort.

Ebenfalls eine ungeingeschränkte Aussicht in die Natur bietet der von der Einliegerwohnung aus zugängliche Balkon, der sich über die gesamte Hausbreite erstreckt.

Das Kellergeschoss verfügt neben einem Raum mit WC und Dusche über reichlich Platz für Hobbies und bietet genügend Stauraum.

Beheizt wird das Haus durch eine moderne Gas-Heizung plus Wärmepumpe aus dem Jahr 2022.

Der Garten ist schön angelegt und wird durch einen Gartenteich ergänzt. Zudem befindet sich auf dem Grundstück ein Nebengebäude mit einer Garage und weiterer Nutzfläche.

Insgesamt eine großzügige Immobilie, die durch ihre besondere Lage überzeugt. Lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

**Objektnummer: 26352096 - 31303 Burgdorf / Schillerslage - Burgdorf**

## **Ausstattung und Details**

- **Haupthaus Baujahr 1963 / Anbau Baujahr 1979**
- **Fußbodenheizung im Wohnzimmer im Erdgeschoss**
- **Kaminofen**
- **Heizungsanlage Gas plus Wärmepumpe aus 2022**
- **Einliegerwohnung mit Balkon**
- **Vollkeller**
- **Nebengebäude mit Garage**

**Objektnummer: 26352096 - 31303 Burgdorf / Schillerslage - Burgdorf**

## **Alles zum Standort**

Die Stadt Burgdorf mit ca. 30.000 Einwohnern liegt 20 km nordöstlich von Hannover und ist als ehemalige Kreisstadt des Landkreises Burgdorf nach wie vor wichtigstes Mittelzentrum (mit kompletter Infrastruktur) der nordöstlichen Peripherie Hannovers. Bahnanbindung über die S-Bahn Linien 6 und 7 nach Hannover und Celle. Burgdorf ist Sitz des Amtsgerichts und des Finanzamtes für den nordöstlichen Teil der "Region" Hannover.

Das Haus befindet sich in bevorzugte Lage am Rand eines Landschaftsschutzgebietes im direkt an die Kernstadt Burgdorf grenzenden Ortsteil Schillerslage. Schillerslage ist wegen seiner Beschaulichkeit, der Nähe zur Kernstadt Burgdorf sowie der direkten Anbindung über die B3/A37 nach Hannover mittlerweile ein "Geheimtipp" in der nordöstlichen Region Hannover.

**Objektnummer: 26352096 - 31303 Burgdorf / Schillerslage - Burgdorf**

## **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: 26352096 - 31303 Burgdorf / Schillerslage - Burgdorf**

## **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)**