Hannover – Groß-Buchholz

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tageslichtbad in ruhiger Lage mit idealer Infrastruktur

Property ID: 24076053

PURCHASE PRICE: 210.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 71,76 m² • **ROOMS:** 3

Property ID: 24076053 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24076053 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

At a glance

Property ID	24076053
Living Space	ca. 71,76 m²
Floor	3
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1963

Purchase Price	210.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24076053 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	29.09.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	99.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1963

Property ID: 24076053 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

The property

Property ID: 24076053 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

The property

Property ID: 24076053 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

The property

Property ID: 24076053 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

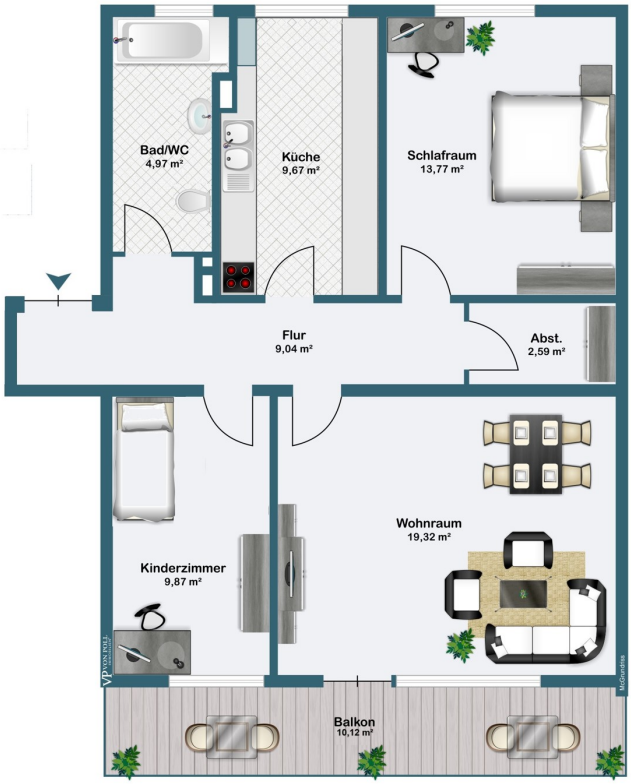
The property

Property ID: 24076053 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

The property

Property ID: 24076053 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24076053 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

A first impression

In ruiger und gleichzeitig zentraler Lage von Groß-Buchholz erwartet Sie eine helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung. Sie befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1963 mit insgesamt 8 Parteien. Auf rund 72 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Zimmer und eine sehr gute Verkehrsanbindung.
Die Haltestelle Klingerstraße erreichen Sie in nur 4 Gehminuten, zudem stehen Ihnen direkt vor dem Haus zahlreiche Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Die Medizinische Hochschule Hannover (MHH) ist mit dem Fahrrad in etwa 10 Minuten erreichbar, alternativ besteht eine direkte Busverbindung. Auch die Innenstadt ist schnell angebunden ideal für Berufspendler, Studierende und Familien gleichermaßen.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen großzügigen Flur, von dem aus alle Räume erreichbar sind. Auf der rechten Seite befindet sich ein helles Zimmer, das sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Das große Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, der in Kürze saniert wird, lädt zum Entspannen ein. Ein praktischer Abstellraum in der Mitte der Wohnung sorgt für wertvollen Stauraum. Zum Innenhof hin liegt ein weiteres Schlafzimmer, das durch seine ruhige Lage überzeugt. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und verfügt über Elektrik aus den 90er Jahren. Ein Highlight ist das geräumige, helle Badezimmer mit Badewanne und großem Fenster. Der Boden wurde vor rund drei Jahren neu gefliest. Auch die Wasser- und Abwasserleitungen sowie die Elektrik im Bad wurden in den 90er Jahren erneuert.

Das Gebäude wurde teilweise energetisch saniert. Die Fassade zum Innenhof ist mit einem Wärmeverbundsystem ausgestattet, die entsprechenden Fenster wurden vor etwa 5 Jahren erneuert. Das Wohnzimmer verfügt über Fenster aus ca. 1997, das kleinere Zimmer über ein Fenster aus ca. 2019. Die Fassade auf der Vorderseite ist ungedämmt. Der Dachboden wurde vor rund 15 Jahren isoliert, und die Wohnungseingangstür wurde durch eine moderne ersetzt.

Der Bodenbelag besteht derzeit aus Linoleum, Teppich, Laminat und Fliesen. Hier haben Sie die Möglichkeit, den Boden ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und die Wohnung in Ihre persönliche Wohlfühloase zu verwandeln.

Besonders attraktiv: Diese Wohnung eignet sich sowohl hervorragend zur Selbstnutzung als auch als Kapitalanlage. Dank der Größe, der Nähe zur MHH sowie der guten Anbindung in die Innenstadt bietet sie sich auch ideal für eine WG-Vermietung an. Damit

ist sie eine vielseitige Immobilie, die unterschiedlichste Wohnkonzepte ermöglicht und auch in Zukunft eine stabile Nachfrage erwarten lässt.

Property ID: 24076053 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

Details of amenities

- ca. 72 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- 3. Obergeschoss
- Baujahr 1963
- Mehrfamilienhaus mit 8 Parteien
- Gute Raumaufteilung, WG möglich
- Küche mit Einbauküche
- Abstellraum in der Wohnung
- Badezimmer mit Fenster, Badewanne und neuen Fußbodenfliesen (vor ca. 3 Jahren erneuert)
- Modernisierte Wasser-, Abwasserleitungen im Bad in den 90ern
- Modernisierte Elektrik in der Küche und im Bad in den 90ern
- Neuwertige Wohnungseingangstür
- Balkon (Sanierung geplant)
- Kellerraum
- Fenster Innenhof und kleines Zimmer Frontseite ca. 5 Jahre alt, Wohnzimmer aus ca. 1997
- Wärmedämmung Fassade zum Innenhof mit Wärmedämmverbundsystem
- Dachboden vor ca. 10–15 Jahren gedämmt
- Top Verkehrsanbindung:
4 Gehminuten zur Straßenbahn- und Bushaltestelle (Linien 3, 7, 13 & 137),
10 Fahrradminuten zur Medizinischen Hochschule Hannover (MHH)
- Top Nahversorgung direkt vor der Tür:
Bäckerei: 120 m entfernt
Apotheke: 120 m entfernt
Post/DHL: 280 m entfernt
Bio-Markt: 550 m und 850 m entfernt
Supermarkt: 600 m entfernt
Drogeriemarkt, Discounter und weitere Märkte: 1,2 km entfernt

Property ID: 24076053 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

All about the location

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen und dennoch hervorragend angebundenen Stadtteil von Hannover. In nur 4 Gehminuten erreichen Sie die Straßenbahnhaltestelle Klingerstraße. Von dort aus bringen Sie die Straßenbahnlinien 3, 7 und 13 sowie die Buslinie 137 schnell in die Innenstadt und in andere Stadtteile. In nur 10 Gehminuten erreichen Sie die Haltestelle Noltemeyerbrücke, wo die Buslinien 123, 125, 631 und 900 verkehren.

Die Medizinische Hochschule Hannover (MHH) ist sowohl mit dem Fahrrad in nur 10 Minuten erreichbar als auch hervorragend mit öffentlichen Verkehrsmitteln angebunden. Eine direkte Busverbindung (Linie 123) sorgt für einen unkomplizierten und schnellen Weg zur Hochschule.

Ein klarer Vorteil für Familien ist die ausgezeichnete Infrastruktur: Der nächste Kindergarten ist nur 6 Gehminuten entfernt, die nächstgelegene Grundschule in nur 8 Gehminuten erreichbar. Auch weiterführende Schulen wie eine Gesamtschule und ein Gymnasium sind nur 8 Fahrradminuten entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls bequem erreichbar. Der nächste Supermarkt ist nur 550 Meter entfernt. Auch eine Apotheke und eine Hausarztpraxis liegen in unmittelbarer Nähe und sind jeweils in 120 und 500 Metern erreichbar.

Die Lage ist auch für Naturliebhaber ein echtes Highlight. Der Mittellandkanal ist in nur 10 Gehminuten erreichbar und lädt zu erholsamen Spaziergängen ein. Die weitläufige Eilenriede, Europas größter Stadtwald, ist ein Paradies für Radfahrer und Naturfreunde und liegt nur 12 Fahrradminuten entfernt.

Auch Autofahrer profitieren von der optimalen Anbindung: Der Messeschnellweg ist in nur 7 Autominuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt. Die Autobahn A2 liegt ebenfalls verkehrsgünstig und ist in etwa 12 Autominuten erreichbar.
Dank der hervorragenden Infrastruktur und der grünen Umgebung bietet die Wohnung alles, was man sich von einem stadtnahen Wohnort mit hoher Lebensqualität erhofft.

Property ID: 24076053 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 99.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.
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.

Property ID: 24076053 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Neteler

Schiffgraben 48, 30175 Hannover
Tel.: +49 511 - 44 98 963 0
E-Mail: hannover@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com