

Hannover

# Spacious bungalow with 10 rooms on 2 levels - ideal for a large family

*Property ID: 25076013-1*



**PURCHASE PRICE: 915.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 817 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25076013-1 - 30627 Hannover

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

Property ID: 25076013-1 - 30627 Hannover

## At a glance

|                      |            |                               |                                                                           |
|----------------------|------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25076013-1 | Purchase Price                | 915.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 220 m² | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rooms                | 10         |                               |                                                                           |
| Bedrooms             | 5          |                               |                                                                           |
| Bathrooms            | 4          |                               |                                                                           |
| Year of construction | 1980       | Modernisation / Refurbishment | 2011                                                                      |
| Type of parking      | 2 x Garage | Condition of property         | Modernised                                                                |
|                      |            | Construction method           | Solid                                                                     |
|                      |            | Usable Space                  | ca. 200 m²                                                                |
|                      |            | Equipment                     | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use                         |

Property ID: 25076013-1 - 30627 Hannover

## Energy Data

|                                |                   |                                                      |                                |
|--------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating   | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Light natural gas | Final energy consumption                             | 98.70 kWh/m²a                  |
| Energy certificate valid until | 15.01.2035        | Energy efficiency class                              | C                              |
| Power Source                   | Gas               | Year of construction according to energy certificate | 1980                           |

Property ID: 25076013-1 - 30627 Hannover

## The property



Property ID: 25076013-1 - 30627 Hannover

## The property



Property ID: 25076013-1 - 30627 Hannover

## The property



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Bald sind wir auch  
in Isernhagen-Süd  
für Sie da.**

Für Sie in den besten Lagen.

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

**VON POLL IMMOBILIEN**

**Gutschein**

für eine persönliche und professionelle  
Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie.

**Capital**

HAARER KOMPASS  
TOP-MAKLER HANNOVER  
★★★★★  
Hochschule für  
von Poll Immobilien

Oder erhalten  
Sie hier einen  
ersten Richtwert  
online.

Property ID: 25076013-1 - 30627 Hannover

## The property



Property ID: 25076013-1 - 30627 Hannover

## The property



Property ID: 25076013-1 - 30627 Hannover

## A first impression

For sale is a spacious two-generation house with two separate living units and approximately 220 m<sup>2</sup> of living space, nestled on an approximately 817 m<sup>2</sup> plot. Built in 1980, the property underwent extensive modernization in 2011 and boasts modern amenities and high-quality finishes. Located in a quiet cul-de-sac, the house offers privacy and tranquility. With a total of six rooms on the raised ground floor, it provides ample space for a family (or multi-generational living). Two open-plan kitchens flow seamlessly into the living area, perfect for entertaining family and friends. Two fireplaces not only provide warmth but also create a cozy atmosphere during the cooler months. The basement offers additional rooms that can be used in a variety of ways. Here you will find further bedrooms and two bathrooms, as well as an office, ideal for working from home. This level is perfect for accommodating guests or as a separate living area for family members. A highlight of this property is the spacious terrace, which is both covered and sheltered from the wind. Here you can spend relaxing evenings or simply enjoy the fresh air. There is also a patio, perfect for barbecues or sunbathing. Outdoor parking spaces and a double garage, offering ample room for your vehicles, are available. Central heating ensures efficient heat distribution throughout the house. With its well-designed layout and high-quality features, this multi-generational home offers both comfort and functionality. It is an ideal home for families who value generous living space and a peaceful location. Its proximity to all essential amenities, such as schools, shops, and public transportation, makes it particularly attractive. If you are looking for a home that offers both a cozy living environment and plenty of space for all family members, then this house could be just what you're looking for. Schedule a viewing today to experience this property firsthand. We look forward to showing you this appealing property.

Property ID: 25076013-1 - 30627 Hannover

## Details of amenities

- 2 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Grundstück ca. 817 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1980 / umfangreiche Sanierung in 2011 (inkl. Dach)
- großzügige Terrasse
- Souterrain zu Wohnzwecken ausgebaut (2 Kinderzimmer, Gästezimmer, 2 Bäder)
- Großzügige Garage für zusätzlichen Stauraum

Property ID: 25076013-1 - 30627 Hannover

## All about the location

Der Zaunkönigweg im Stadtteil Groß-Buchholz in Hannover ist ebenfalls gut angebunden, sowohl durch öffentliche Verkehrsmittel als auch durch Straßenverbindungen. Hier sind die wichtigsten Verkehrsanbindungen in der Umgebung des Zaunkönigwegs in Groß-Buchholz:

### Öffentliche Verkehrsmittel:

#### U-Bahn:

Die Stadtbahn der Linie 4 verkehrt durch Groß-Buchholz und bietet eine schnelle Verbindung zu wichtigen Punkten in der Stadt.

#### Buslinien:

In der Nähe des Zaunkönigwegs verkehren mehrere Buslinien, die eine schnelle Anbindung zu anderen Stadtteilen und dem Stadtzentrum bieten:

Buslinie 125 (Groß-Buchholz – Misburg) .

Weitere Linien wie 126 und 128 bieten Verbindungen zu verschiedenen Zielen in Hannover, einschließlich Döhren, Bemerode, und der Hannoverschen Messe.

Die Buslinien stellen sicher, dass Sie auch ohne Umsteigen bequem in die Innenstadt oder zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten kommen.

### Autobahnanbindung:

Groß-Buchholz liegt in der Nähe der A2 und A7, sodass es eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz gibt.

Die A2 führt in Richtung Berlin, während die A7 Verbindungen nach Süden (z.B. Frankfurt, Kassel) bietet.

### Fahrrad- und Fußwege:

Auch in Groß-Buchholz gibt es gut ausgebaute Fahrradwege und Fußgängerzonen. Der Zaunkönigweg selbst liegt in einer eher ruhigen Wohngegend, aber es gibt gute Verbindungen zu Radwegen, die eine schnelle Fortbewegung ermöglichen.

Der Stadtteil ist von vielen Grünflächen und Parks umgeben, was das Fahrradfahren und zu Fuß gehen angenehm macht.

Property ID: 25076013-1 - 30627 Hannover

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.1.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 98.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

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 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.

Property ID: 25076013-1 - 30627 Hannover

## 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](mailto:hannover@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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