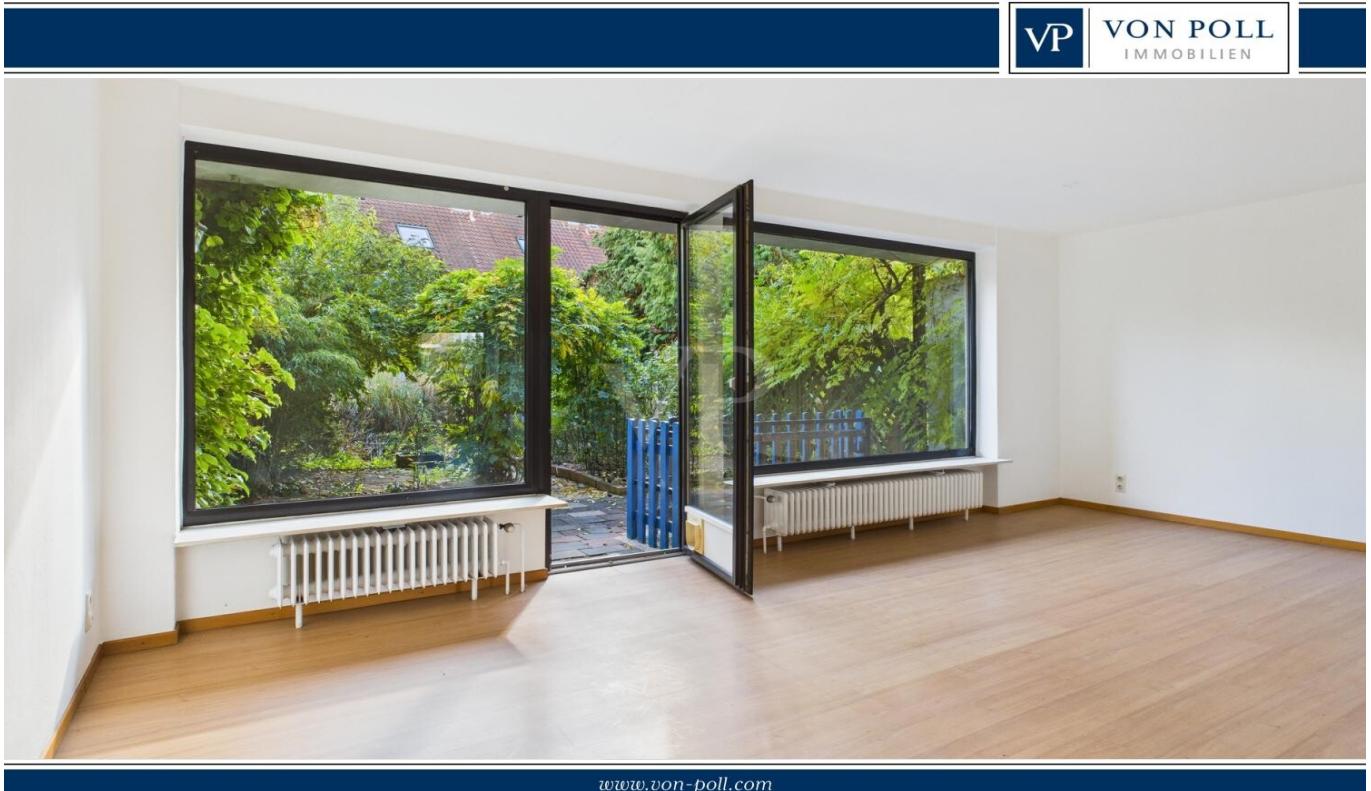


Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Großburgwedel: Family-friendly, bright terraced house

*Property ID: 25352090*



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

**PURCHASE PRICE: 310.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 109 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 202 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25352090 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

-  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: 25352090 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## At a glance

Property ID	25352090	Purchase Price	310.000 EUR
Living Space	ca. 109 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Needs renovation
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1966		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25352090 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	216.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	21.10.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1995

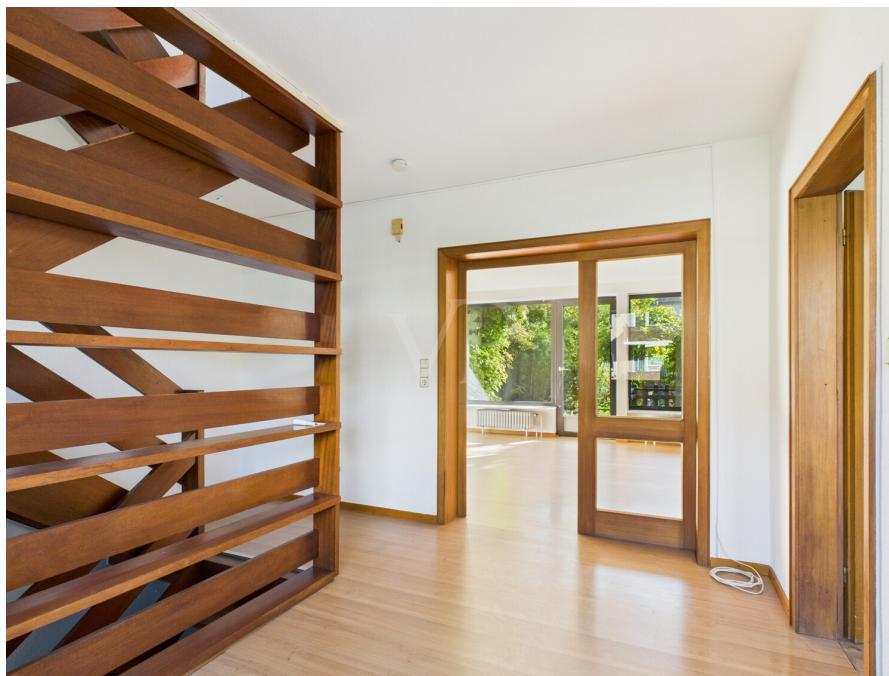
Property ID: 25352090 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## The property



Property ID: 25352090 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## The property



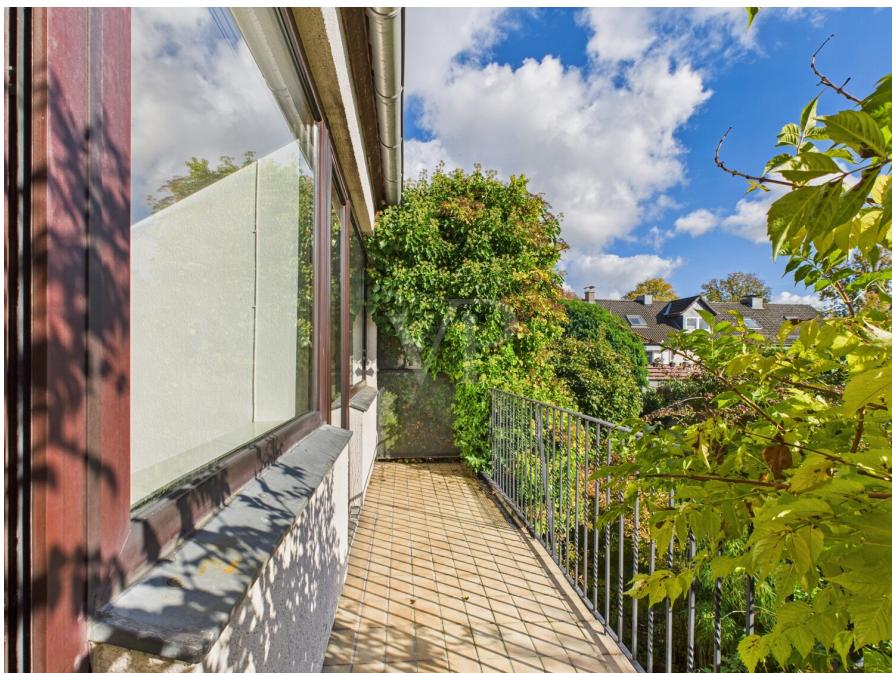
Property ID: 25352090 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## The property



Property ID: 25352090 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## The property



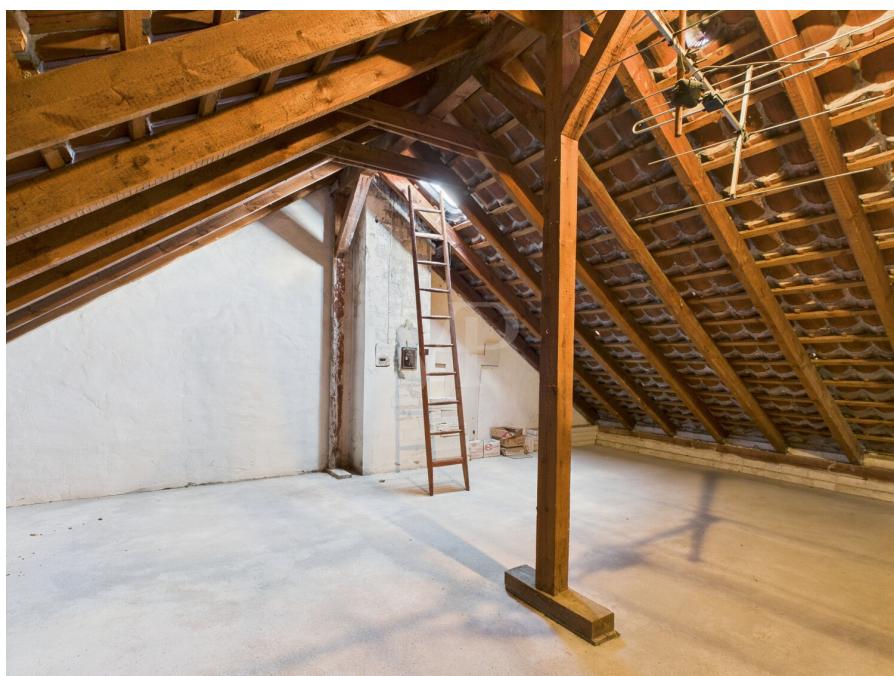
Property ID: 25352090 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## The property



Property ID: 25352090 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## The property



Property ID: 25352090 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## The property



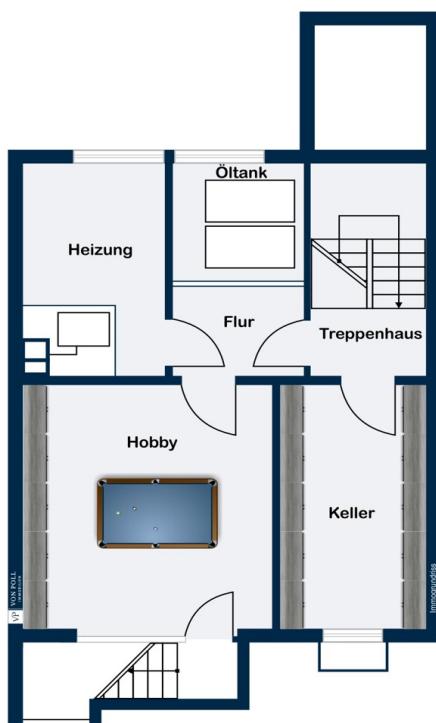
Property ID: 25352090 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

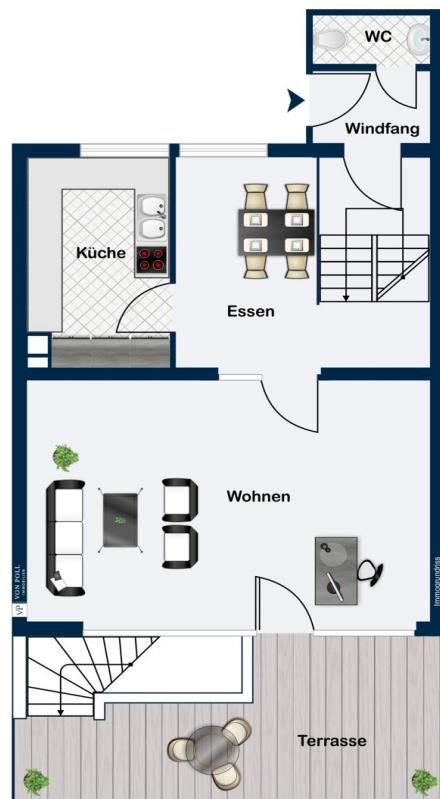
## The property

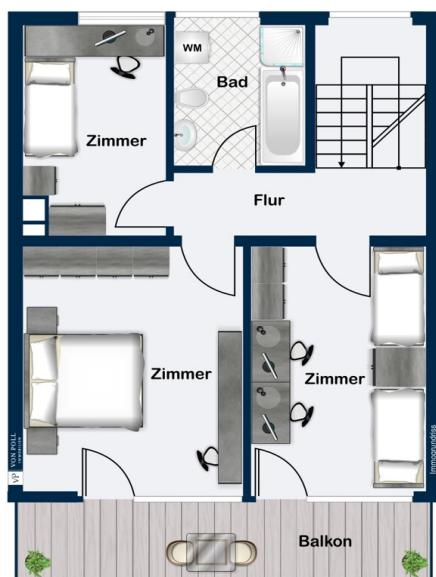


Property ID: 25352090 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## 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: 25352090 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel**

## A first impression

For sale is a terraced house built in 1966 using solid construction methods, situated on a plot of approximately 200 m<sup>2</sup>. The house is located in the sought-after Großburgwedel district of Burgwedel, in a quiet location. The center of Großburgwedel is within walking distance. The terraced house offers approximately 109 m<sup>2</sup> of living space and has a full basement. From the entrance area, a short flight of stairs leads up to the light-filled ground floor with a kitchen, a dining area, and a living room featuring a large window front and access to the terrace. The first floor comprises two attractive bedrooms, each with access to the south-facing balcony, a bright bathroom with a bathtub, and an additional room of approximately 9 m<sup>2</sup>. The attic, accessible via a fixed staircase, offers a variety of potential uses. The basement includes a large hobby room with access to the garden, as well as two further rooms for heating and storage. A single garage belonging to the house, located in a nearby garage complex, completes the offering. This property is ideally suited for families and offers a solid foundation for realizing your individual living requirements through upcoming renovations. Let the pictures inspire you and arrange a viewing appointment!

Property ID: 25352090 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Details of amenities

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

**Property ID: 25352090 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel**

## All about the location

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.

**Property ID: 25352090 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel**

## Other information

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25352090 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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