

Hannover

# Bungalow spacieux de 10 pièces sur 2 niveaux - idéal pour une grande famille

CODE DU BIEN: 25076013-1



PRIX D'ACHAT: 915.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 220 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 817 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25076013-1 - 30627 Hannover

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25076013-1 - 30627 Hannover**

## En un coup d'œil

|                        |            |
|------------------------|------------|
| CODE DU BIEN           | 25076013-1 |
| Surface habitable      | ca. 220 m² |
| Pièces                 | 10         |
| Chambres à coucher     | 5          |
| Salles de bains        | 4          |
| Année de construction  | 1980       |
| Place de stationnement | 2 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 915.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2011                                                                      |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 200 m²                                                                |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée             |

CODE DU BIEN: 25076013-1 - 30627 Hannover

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz naturel léger    |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 15.01.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 98.70 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1980                                        |

CODE DU BIEN: 25076013-1 - 30627 Hannover

## La propriété



CODE DU BIEN: 25076013-1 - 30627 Hannover

## La propriété



CODE DU BIEN: 25076013-1 - 30627 Hannover

## La propriété



**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.

CODE DU BIEN: 25076013-1 - 30627 Hannover

## La propriété



CODE DU BIEN: 25076013-1 - 30627 Hannover

## La propriété



CODE DU BIEN: 25076013-1 - 30627 Hannover

## Une première impression

À vendre : une spacieuse maison bigénérationnelle comprenant deux logements indépendants et environ 220 m<sup>2</sup> de surface habitable, nichée sur un terrain d'environ 817 m<sup>2</sup>. Construite en 1980, la propriété a bénéficié d'une rénovation complète en 2011 et offre des prestations modernes et des finitions haut de gamme. Située dans une impasse tranquille, la maison garantit intimité et sérénité. Avec six pièces au rez-de-chaussée surélevé, elle offre un espace généreux pour une famille (ou une cohabitation multigénérationnelle). Deux cuisines ouvertes s'ouvrent harmonieusement sur le séjour, idéal pour recevoir famille et amis. Deux cheminées apportent chaleur et convivialité durant les mois les plus frais. Le sous-sol offre des pièces supplémentaires aux multiples possibilités d'aménagement. On y trouve des chambres supplémentaires, deux salles de bains, ainsi qu'un bureau, idéal pour le télétravail. Ce niveau est parfait pour accueillir des invités ou comme espace de vie indépendant pour les membres de la famille. Le point fort de cette propriété est sa vaste terrasse couverte et abritée du vent. Ici, vous pourrez passer des soirées relaxantes ou simplement profiter du grand air. Une terrasse est également à votre disposition, idéale pour les barbecues ou les bains de soleil. Des places de parking extérieures et un garage double, offrant un espace généreux pour vos véhicules, sont disponibles. Le chauffage central assure une répartition optimale de la chaleur dans toute la maison. Avec son agencement bien pensé et ses prestations de haute qualité, cette maison intergénérationnelle offre à la fois confort et fonctionnalité. C'est la maison idéale pour les familles qui apprécient les grands espaces et un emplacement paisible. Sa proximité avec toutes les commodités essentielles, telles que les écoles, les commerces et les transports en commun, la rend particulièrement attractive. Si vous recherchez une maison offrant un cadre de vie chaleureux et suffisamment d'espace pour toute la famille, alors cette maison pourrait bien être celle qu'il vous faut. Prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui et découvrez cette propriété par vous-même. Nous serons ravis de vous la faire découvrir.

CODE DU BIEN: 25076013-1 - 30627 Hannover

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25076013-1 - 30627 Hannover**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25076013-1 - 30627 Hannover

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25076013-1 - 30627 Hannover

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 44 98 963 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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