

Hannover / Groß-Buchholz

Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Groß-Buchholz mit Garage und Garten

????????? ??????????: 25076059



???? ??????: 487.000 EUR • ??????????: ca. 107,25 m² • ?????????: 4 • ??????? ????: 601 m²

??????? ???????: 25076059 - 30625 Hannover / Groß-Buchholz

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25076059 - 30625 Hannover / Groß-Buchholz

?? ??? ??????

???????? ??????????	25076059	????? ???????	487.000 EUR
????????????	ca. 107,25 m ²	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	???????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	4		MwSt.) des
????????????? ???	3		beurkundeten
????????????		?????????	Kaufpreises
????????????	2	?????????	?????????
????? ??????????????	1950	????????????????	ca. 147 m ²
?????? ??????????????	1 x ???????	??????	
		????????	?????????, WC
			?????????????, ??????,
			??????,
			??????????????????
			?????????

???????? ??????????: 25076059 - 30625 Hannover / Groß-Buchholz

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	245.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	03.12.2035	?????????? ?????????????? ??????????	G
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1950

??????? ?????????: 25076059 - 30625 Hannover / Groß-Buchholz

?? ????????



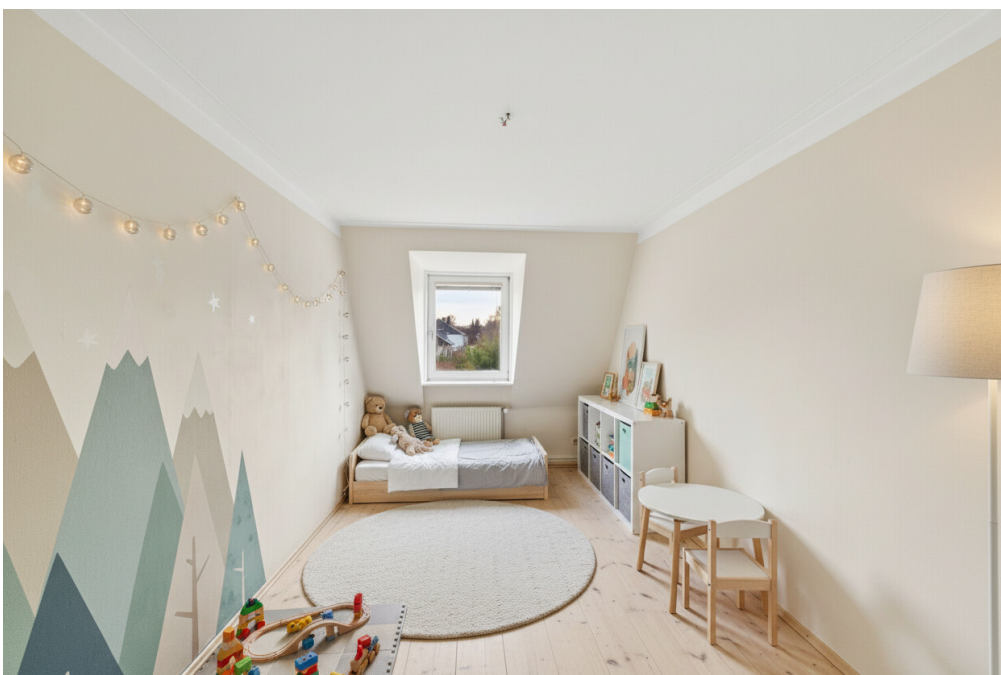
???????? ???????? : 25076059 - 30625 Hannover / Groß-Buchholz

?? ????????



??????? ???????: 25076059 - 30625 Hannover / Groß-Buchholz

?? ????????



??????? ???????? : 25076059 - 30625 Hannover / Groß-Buchholz

?? ????????



??????? ???????? : 25076059 - 30625 Hannover / Groß-Buchholz

?? ????????



??????? ???????? : 25076059 - 30625 Hannover / Groß-Buchholz

?? ????????



VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

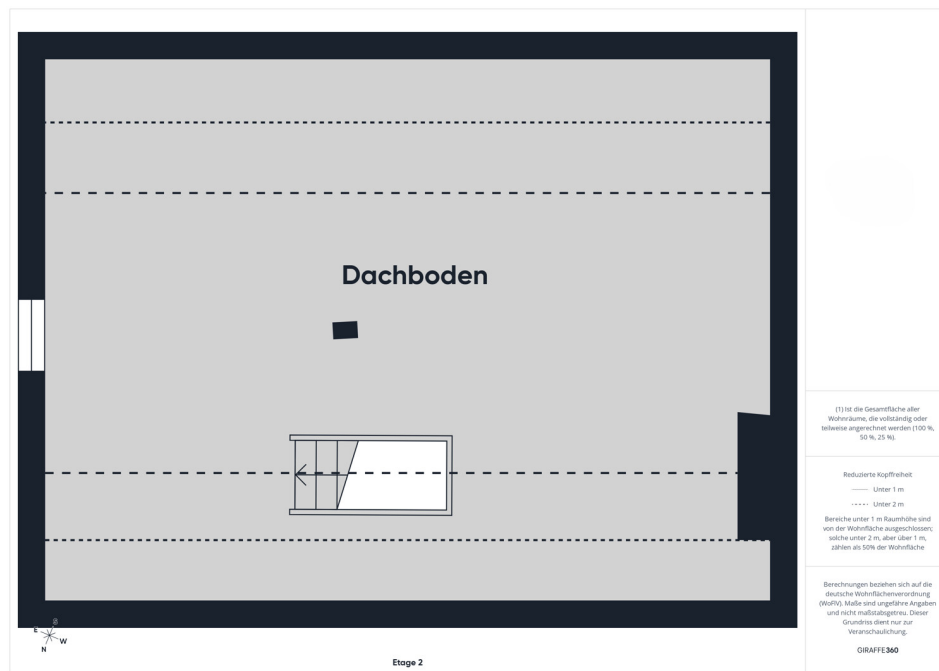
??????? ???????? : 25076059 - 30625 Hannover / Groß-Buchholz

?? ????????



???????? ?????: 25076059 - 30625 Hannover / Groß-Buchholz

?? ???????



??????? ???????: 25076059 - 30625 Hannover / Groß-Buchholz

??? ?????? ?????????

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1950 bietet eine Wohnfläche von ca. 107,25 m² und steht auf einem großzügigen Grundstück von rund 601 m². In einer ruhigen, etablierten Wohnlage gelegen, bietet das Haus angenehme Privatsphäre bei gleichzeitig komfortabler Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Grundzustand und bietet gleichzeitig Raum für individuelle Modernisierungs- und Optimierungsmöglichkeiten, sodass sie ideales Potenzial für persönliche Gestaltung bereithält.

Über den Eingangsbereich gelangen Sie in das zentral gelegene, gut geschnittene Wohnzimmer. Der Raum lädt zu gemütlichen Stunden am Kamin ein, verfügt über ein dimmbares Lichtsystem für stimmungsvolle Beleuchtung und bietet direkten Zugang zur sonnigen Terrasse sowie zum Garten. Durch diesen besonderen Grundriss entsteht eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich, die sowohl entspannte Familienmomente als auch gesellige Anlässe mit Freunden ermöglicht.

Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei helle Schlafzimmer, die flexibel nutzbar sind – beispielsweise als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitsbereich. Alle Räume wirken freundlich und funktional, sodass individuelle Gestaltungswünsche mühelos umgesetzt werden können.

Das Badezimmer wurde 2017 erneuert und präsentiert sich zeitgemäß ausgestattet. Helle Fliesen und moderne Sanitärkeramik schaffen eine angenehme Atmosphäre. Auch die Küche wurde im Zuge früherer Modernisierungsarbeiten im Jahr 2008 überarbeitet und bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen. Die praktische Nähe zu Wohnbereich und Terrasse unterstützt einen fließenden und komfortablen Tagesablauf.

Im vollunterkellerten Untergeschoss steht Ihnen vielseitiger Stauraum zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist das funktionale und nutzbare Gäste-WC im Keller, das zusätzlichen Komfort bietet. Der direkte Zugang vom Keller in den Garten ist ideal für die Gartensaison oder handwerkliche Projekte. Ein weiterer Zugang zum Garten besteht über die Garage, wodurch Haus, Garage und Außenbereich optimal miteinander verbunden sind.

Der Dachboden wurde im Jahr 2017 ausgebaut und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten erheblich. Er eignet sich beispielsweise als Hobbyraum, Atelier oder zusätzlicher

Stauraum.

Das 601 m² große Grundstück bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – sei es zur Erholung, als Spielfläche für Kinder oder zur Haltung kleiner Haustiere. Die ruhige Lage in einem gewachsenen Wohngebiet ermöglicht entspanntes Wohnen, während die gute Anbindung an Verkehrsmittel und Versorgungseinrichtungen eine hohe Alltagstauglichkeit sicherstellt.

??????? ???????: 25076059 - 30625 Hannover / Groß-Buchholz

??????????????? ??? ????????

Ausstattung:

- Wohnfläche: ca. 107,25 m²
- Grundstücksfläche: ca. 601 m²
- Nutzfläche ca. 147,1 m² (Aufgeteilt auf Keller, Dachboden und Garage)
- Zimmeranzahl: 4 (davon 3 Schlafzimmer)
- Bad und Küche renoviert
- Gut geschnittenes Wohnzimmer mit Kamin und dimmbarem Licht
- Wohnzimmer und Terrasse mit direktem Zugang zum Garten
- Vollunterkellert, Zugang vom Keller zum Garten
- Garage mit Gartendurchgang
- Ausgebauter Dachboden
- Ruhige Lage, gute Anbindung

Renovierungsmaßnahmen:

- Dachsanierung inkl. Klempnerarbeit, Rinnearbeiten, Anstricharbeiten, Isolierarbeiten (2003)
- Fenstererneuerung inkl. Vorbaurolläden an vier Fenstern (2004)
- Einbau Velux-Fenster im Treppenhaus (2004)
- Instandsetzungsmaßnahmen an Elektroanlagen (2004)
- Schornsteinsanierung (2005)
- Heiz-Cassette Kamin (2005)
- Heizungserneuerung (2007)
- Küche (2008)
- Verkleidung Wohnzimmerdecke (2014)
- Ausbau Dachboden (2017)
- Renovierung Badezimmer (2017)

??????? ???????: 25076059 - 30625 Hannover / Groß-Buchholz

??? ??? ??? ???????????

Der Stadtteil Groß-Buchholz zeichnet sich durch ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität aus. Die Mischung aus gepflegten Wohnstraßen, durchdachten Grünflächen und einer familienfreundlichen Infrastruktur macht diesen Teil Hannovers besonders attraktiv für Menschen, die Wert auf Sicherheit, kurze Wege und ein angenehmes Umfeld legen.

Gerade für Familien bietet Groß-Buchholz ideale Voraussetzungen: Schulen und Kindertagesstätten liegen in unmittelbarer Nähe und sind problemlos zu Fuß erreichbar. Die Grundschule Groß-Buchholzer-Kirchweg ist beispielsweise in nur etwa drei Minuten fußläufig erreichbar, während verschiedene Kindergärten innerhalb von sechs bis sieben Minuten erreichbar sind. Diese kurzen Wege erleichtern den Alltag und schaffen eine verlässliche Umgebung für die Entwicklung der Kinder.

Auch in puncto Gesundheit ist der Stadtteil hervorragend versorgt: Zahnarztpraxen, Apotheken und Fachärzte befinden sich nur fünf bis acht Gehminuten entfernt. Dies bietet insbesondere Familien mit Kindern ein beruhigendes Gefühl, jederzeit gut medizinisch versorgt zu sein.

Für Freizeit und Erholung sorgen die zahlreichen Parks, Spielplätze und Grünanlagen, die den Stadtteil prägen. Sie sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bieten Raum zum Spielen, Entspannen oder für gemeinsame Aktivitäten. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene Sportanlagen, die sowohl Kindern als auch Erwachsenen vielfältige Möglichkeiten für Bewegung und sportliche Betätigung bieten.

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Innerhalb von nur vier bis fünf Gehminuten erreichen Sie mehrere Bus- und Bahnhaltestellen, darunter den zentralen Verkehrsknotenpunkt „Noltmeyerbrücke“ und die Bushaltestelle „Hesemannstraße“.

Groß-Buchholz vereint damit alle wesentlichen Aspekte, die ein harmonisches, familienfreundliches Wohnumfeld ausmachen. Hier finden Familien nicht nur eine Wohnung, sondern einen Ort, an dem Kinder sicher aufwachsen, sich entfalten und das tägliche Leben entspannt gestaltet werden kann.

??????? ???????: 25076059 - 30625 Hannover / Groß-Buchholz

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 245.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

??????? ?????????: 25076059 - 30625 Hannover / Groß-Buchholz

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Christian Neteler

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 44 98 963 0

E-Mail: hannover@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com