

Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

Außergewöhnliches Reihemittelhaus mit sehr viel Platz

????????? ??????????: 25352092



www.von-poll.com

???? ??????: 549.000 EUR • ??????????: ca. 160 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 337 m²

??????? ???????: 25352092 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25352092 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

?? ??? ??????

???????? ??????????	25352092	????? ???????	549.000 EUR
???????????	ca. 160 m²	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4		
?????????? ??? ??????????	3		
??????????	2	????? ??????????????	2023
????? ??????????????	1978	????????? ??????????????	???????
?????? ??????????????	1 x ???????	???????????????????? ??????	ca. 110 m²
		???????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25352092 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	134.14 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	14.12.2035	?????????? ?????????????? ??????????	E
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1998

???????? ?????????: 25352092 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

?? ????????



???????? ??????????: 25352092 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

?? ?????????



??????? ???????: 25352092 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

?? ???????



??????? ???????? : 25352092 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

?? ????????



???????? ?????: 25352092 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

?? ???????



??????? ???????: 25352092 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

?? ????????



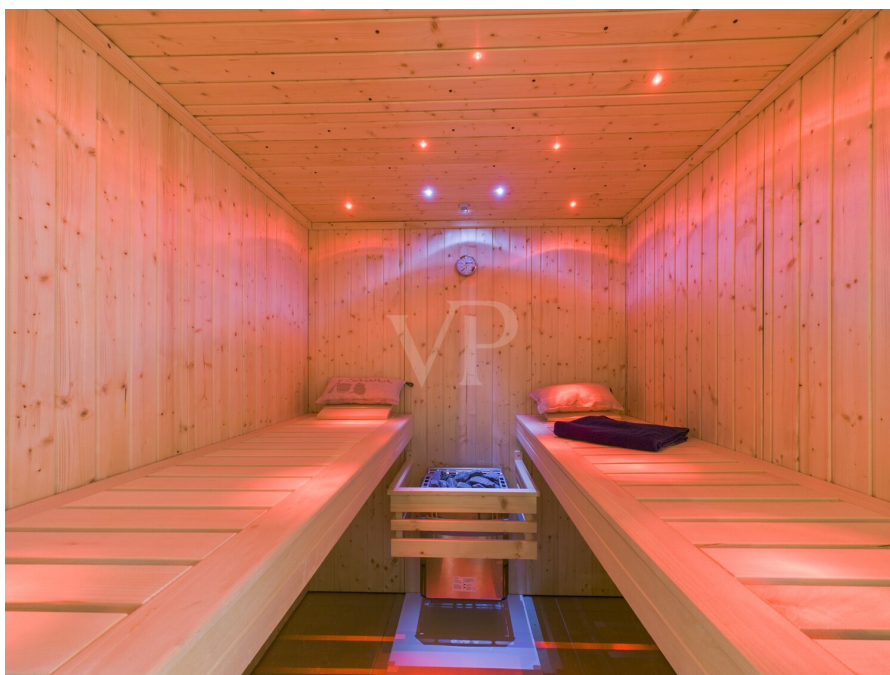
??????? ???????: 25352092 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

?? ????????



??????? ?????????: 25352092 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

?? ????????



???????? ?????????: 25352092 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

?? ?????????



???????? ??: 25352092 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

?? ???????



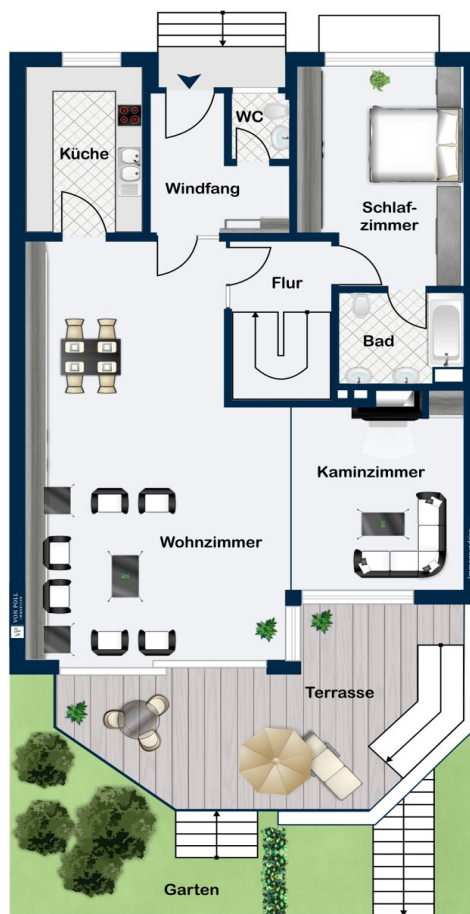
??????? ?????????: 25352092 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

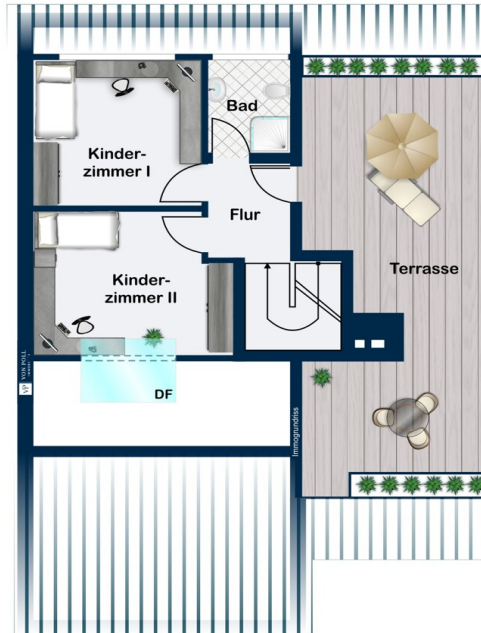
?? ????????

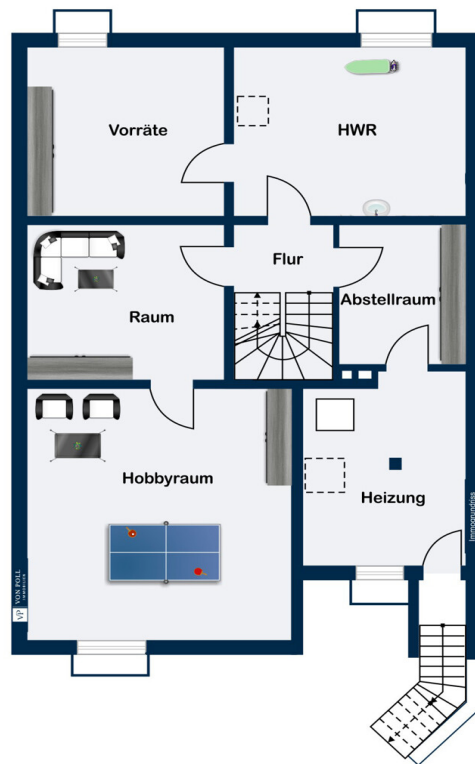


??????? ?????????: 25352092 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 25352092 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

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

Zum Verkauf steht ein ursprünglich 1978 auf einem ca. 250 m² großen Grundstück fertiggestelltes, sehr außergewöhnliches Reihenmittelhaus mit 9,90 m Hausbreite, einer Wohnfläche von ca. 160 m² und einem Vollkeller mit ca. 110 m². Aufgrund verschiedener, anteilig zuzurechnender Flächen erhöht sich die Gesamt-Grundstücksfläche auf ca. 337 m² einschließlich einer Garage auf dem nahen Garagenhof. Die Immobilie befindet sich im begehrten Burgwedeler Ortsteil Großburgwedel in ruhiger Lage. Das Zentrum Großburgwedels ist fußläufig erreichbar.

Die Immobilie wurde zunächst 2009 innen modernisiert (Elektrik, Wasserleitungen und Badezimmer), im Jahre 2017/18 erfolgten weitreichende energetische Maßnahmen (Dacheindeckung und Dachdämmung, 3-fach verglaste Fenster, Haustür). Zudem wurde die Pergola auf der Terrasse in 2019 erneuert. Die PV-Anlage mit 14 kWh Speicher aus dem Jahr 2023 rundet das Angebot ab.

Das Gebäude verfügt über 4 Zimmer, davon ein sehr großer Wohn-/Essbereich mit Kaminbereich und Zugang zur Terrasse im Erdgeschoß, ebenso das Eltern-Schlafzimmer mit En-Suite Bad.

Im Obergeschoß befinden sich 2 weitere Zimmer, ein Duschbad sowie eine Dachterrasse.

Im Keller schaffen 4 Kellerräume, ein HWR mit Sauna und der Heizungskeller auf 110 m² vielfältige Möglichkeiten.

Insgesamt eine wirklich außergewöhnliche Immobilie mit tollem Platzangebot, sehr guter Ausstattung auf einem kompakten Grundstück. Lassen Sie sich von den Fotos inspirieren und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin!

??????? ???????: 25352092 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

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

- Einbauküche aus 2006
- Fußbodenheizung
- Erneuerung der Elektrik 2009
- Erneuerung der Wasserleitungen 2009
- Sanierung der Badezimmer 2009
- Fenster mit 3-fach Verglasung 2018
- Haustür 2018
- Vollkeller
- Sauna
- Terrassenpergola 2019
- Dacheindeckung und Dämmung 2017
- Photovoltaik-Anlage mit 14 kWh Speicher 2023
- Garage mit Licht/Strom
- Glasfaseranschluss

??????? ???????: 25352092 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

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

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.

??????? ???????: 25352092 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.12.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 134.14 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

??????? ???????: 25352092 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

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

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

Thomas Bade & Claudia Bade

Hannoversche Straße 12A, 30938 Burgwedel

Tel.: +49 5139 - 89 19 068

E-Mail: hannover.nord@von-poll.com

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

www.von-poll.com