

Hannover

# Tágas bungaló 10 szobával, 2 szinten - ideális egy nagy család számára

VP azonosító: 25076013-1



VÉTELÁR: 915.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 220 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 817 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25076013-1 - 30627 Hannover

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25076013-1 - 30627 Hannover

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 25076013-1             |
| Hasznos lakótér       | ca. 220 m <sup>2</sup> |
| Szobák                | 10                     |
| Hálósobák             | 5                      |
| Fürdoszobák           | 4                      |
| Építés éve            | 1980                   |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Garázs             |

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Vételár                  | 915.000 EUR   |
| Ház                      | Családi ház   |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2011  |
| Az ingatlan állapota     | Korszerűsített  |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd   |
| Hasznos terület          | ca. 200 m <sup>2</sup>  |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat                       |

VP azonosító: 25076013-1 - 30627 Hannover

## Áttekintés: Energia adatok

|   |                |
|---|----------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás  |
| Energiaforrás                                     | Könnyű földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 15.01.2035     |
| Energiaforrás                                     | Gáz            |

|  |                     |
|--|---------------------|
| Energiatanúsítvány   | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 98.70 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1980                |



VP azonosító: 25076013-1 - 30627 Hannover

## Az ingatlan





VP azonosító: 25076013-1 - 30627 Hannover

## Az ingatlan



VP azonosító: 25076013-1 - 30627 Hannover

## Az ingatlan





**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.





VP azonosító: 25076013-1 - 30627 Hannover

## Az ingatlan





VP azonosító: 25076013-1 - 30627 Hannover

## Az ingatlan



VP azonosító: 25076013-1 - 30627 Hannover

## Az első benyomás

Eladó egy tágas, két generációs ház két különálló lakóegységgel és körülbelül 220 m<sup>2</sup> lakótérrel, egy körülbelül 817 m<sup>2</sup>-es telken. Az 1980-ban épült, 2011-ben teljes körű modernizáción esett át, modern felszereltséggel és kiváló minőségű kivitelezéssel büszkélkedhet. Egy csendes zsákutcában található a ház, amely nyugalmat és magánéletet kínál. A magasított földszinten összesen hat szobával bőséges helyet biztosít egy család (vagy több generáció) számára. Két nyitott konyha zökkenőmentesen kapcsolódik a nappalihoz, tökéletes a család és a barátok fogadására. Két kandalló nemcsak meleget biztosít, hanem otthonos hangulatot is teremt a hűvösebb hónapokban. Az alagsor további szobákat kínál, amelyek sokféleképpen használhatók. Itt további hálószobák és két fürdőszoba, valamint egy iroda található, amely ideális otthoni munkavégzéshez. Ez a szint tökéletes vendégek elszállásolására vagy különálló lakótérként a családtagok számára. Az ingatlan egyik fénypontja a tágas terasz, amely fedett és szélvédett is. Itt pihentető estét tölthet, vagy egyszerűen csak élvezheti a friss levegőt. Van egy terasz is, amely tökéletes grillezéshez vagy napozáshoz. Szabadtéri parkolóhelyek és egy dupla garázs is rendelkezésre áll, amely bőséges helyet kínál a járműveknek. A központi fűtés hatékony hőeloszlást biztosít az egész házban. Jól megtervezett elrendezésével és kiváló minőségű szolgáltatásaival ez a többgenerációs otthon kényelmet és funkcionalitást egyaránt kínál. Ideális otthon azoknak a családoknak, akik értékelik a tágas lakóteret és a nyugodt környezetet. Az iskolák, üzletek és a tömegközlekedés közelsége különösen vonzóvá teszi. Ha olyan otthont keres, amely egyszerre kínál kényelmes lakókörnyezetet és rengeteg helyet a család minden tagja számára, akkor ez a ház pont az lehet, amit keres. Foglaljon időpontot a megtekintéshez még ma, hogy első kézből tapasztalhassa meg ezt az ingatlant. Alig várjuk, hogy megmutathassuk Önnek ezt a vonzó ingatlant.



**VP azonosító: 25076013-1 - 30627 Hannover**

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25076013-1 - 30627 Hannover**

## Minden a helyszínról

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.



VP azonosító: 25076013-1 - 30627 Hannover

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25076013-1 - 30627 Hannover

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 44 98 963 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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