

Hannover

## Ampio bungalow con 10 camere su 2 livelli, ideale per una famiglia numerosa

**Codice oggetto: 25076013-1**



**PREZZO D'ACQUISTO: 915.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 220 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 817 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25076013-1 - 30627 Hannover

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25076013-1 - 30627 Hannover

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25076013-1	Prezzo d'acquisto	915.000 EUR
Superficie netta	ca. 220 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	10	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	5	Modernizzazione / Riqualificazione	2011
Bagni	4	Stato dell'immobile	Ammodernato
Anno di costruzione	1980	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	2 x Garage	Superficie lorda	ca. 200 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25076013-1 - 30627 Hannover

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	98.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	15.01.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

Codice oggetto: 25076013-1 - 30627 Hannover

## La proprietà



Codice oggetto: 25076013-1 - 30627 Hannover

## La proprietà



Codice oggetto: 25076013-1 - 30627 Hannover

## La proprietà



**VP 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)

**Gutschein**  
für eine persönliche und professionelle  
Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie.

**Capital**  
MAHLER KOMPASS  
BEST IN 2018  
Top-Makler Hannover  
Hochstnote für  
von Poll Immobilien

Oder erhalten  
Sie hier einen  
ersten Richtwert  
online.

Codice oggetto: 25076013-1 - 30627 Hannover

## La proprietà



Codice oggetto: 25076013-1 - 30627 Hannover

## La proprietà



Codice oggetto: 25076013-1 - 30627 Hannover

## Una prima impressione

In vendita una spaziosa casa bigenerazionale con due unità abitative separate e circa 220 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, situata su un terreno di circa 817 m<sup>2</sup>. Costruita nel 1980, la proprietà è stata ampiamente ristrutturata nel 2011 e vanta comfort moderni e finiture di alta qualità. Situata in una tranquilla strada senza uscita, la casa offre privacy e tranquillità. Con un totale di sei stanze al piano terra rialzato, offre ampio spazio per una famiglia (o per una vita multigenerazionale). Due cucine a pianta aperta si fondono perfettamente con la zona giorno, perfette per intrattenere familiari e amici. Due camini non solo forniscono calore, ma creano anche un'atmosfera accogliente durante i mesi più freddi. Il seminterrato offre ulteriori stanze che possono essere utilizzate in diversi modi. Qui troverete ulteriori camere da letto e due bagni, oltre a un ufficio, ideale per lavorare da casa. Questo piano è perfetto per ospitare ospiti o come zona giorno separata per i membri della famiglia. Un punto forte di questa proprietà è l'ampia terrazza, coperta e riparata dal vento. Qui potrete trascorrere serate rilassanti o semplicemente godervi l'aria fresca. C'è anche un patio, perfetto per barbecue o prendere il sole. Sono disponibili posti auto esterni e un garage doppio, che offre ampio spazio per i vostri veicoli. Il riscaldamento centralizzato garantisce un'efficiente distribuzione del calore in tutta la casa. Con la sua disposizione ben progettata e le finiture di alta qualità, questa casa multigenerazionale offre comfort e funzionalità. È la casa ideale per le famiglie che apprezzano ampi spazi abitativi e una posizione tranquilla. La sua vicinanza a tutti i servizi essenziali, come scuole, negozi e trasporti pubblici, la rende particolarmente attraente. Se state cercando una casa che offra sia un ambiente accogliente che tanto spazio per tutti i membri della famiglia, allora questa casa potrebbe essere proprio quello che fa per voi. Prenotate una visita oggi stesso per vivere questa proprietà in prima persona. Non vediamo l'ora di mostrarvi questa affascinante proprietà.

Codice oggetto: 25076013-1 - 30627 Hannover

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25076013-1 - 30627 Hannover**

## Tutto sulla posizione

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.

Autobahnbindung:

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 ausgebauten 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.

**Codice oggetto: 25076013-1 - 30627 Hannover**

## Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25076013-1 - 30627 Hannover

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 44 98 963 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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