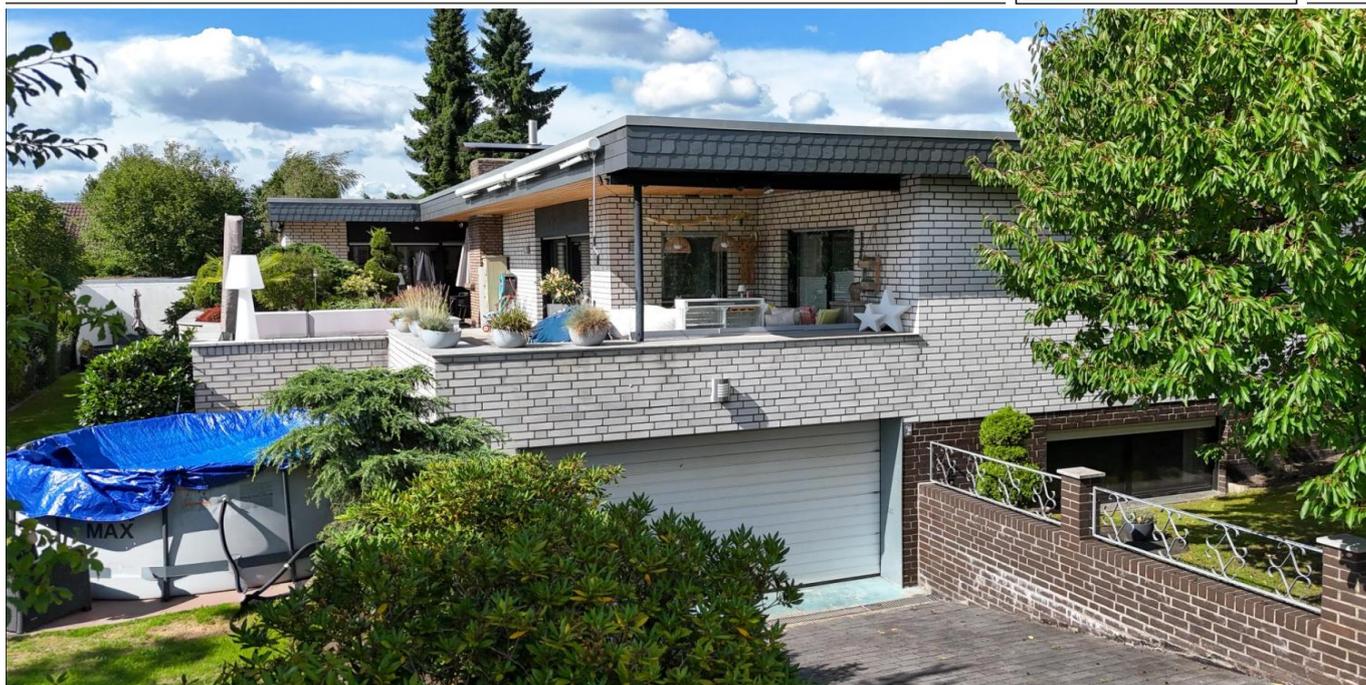


Hannover

# Großzügiger Bungalow mit 2 Wohneinheiten und ausgebautem Souterrain

**CODICE OGGETTO: 25076013-1**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 915.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 220 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • 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
Superficie netta	ca. 220 m <sup>2</sup>
Vani	6
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	915.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2011
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
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



**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.

Oder erhalten  
Sie hier einen  
ersten Richtwert  
online.

**Capital**  
MÄKLER-RANGLISTE  
TOP-MAKLER HANNOVER  
FÜHRUNGSFACH FÜR  
VON POLL IMMOBILIEN



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

Zum Verkauf steht ein großzügiges Zweigenerationenhaus mit 2 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von ca. 220 m<sup>2</sup>, eingebettet auf einem ca. 817 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das im Jahr 1980 errichtete Objekt wurde zuletzt 2011 umfassend modernisiert und besticht durch seine moderne Ausstattung sowie gehobene Qualität.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Sackgassenlage, die für Abgeschiedenheit und Entspannung sorgt. Mit insgesamt 6 Zimmern in der Hochparterre bietet es ausreichend Platz für eine Familie (Mehrgenerationen). Darüber hinaus stehen Ihnen zwei offene Küchen zur Verfügung, die nahtlos in den Wohnbereich übergehen und ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden sind. Zwei Kamine sorgen nicht nur für eine angenehme Wärme, sondern auch für eine wohlige Atmosphäre in den kühleren Monaten.

Das Souterrain des Hauses bietet zusätzliche Räume, die vielseitig genutzt werden können. Hier befinden sich weitere Schlafzimmer und zwei Badezimmer, ebenso wie ein Büro, das ideale Bedingungen für das Arbeiten von zu Hause bietet. Diese Ebene eignet sich perfekt, um Gäste unterzubringen oder als separaten Wohnbereich für Familienmitglieder.

Ein Highlight der Immobilie ist die großzügige Terrasse, die sowohl überdacht als auch windgeschützt ist. Hier können Sie entspannte Abende verbringen oder einfach die frische Luft genießen. Zusätzlich gibt es einen Freisitz, der sich bestens für Grillabende oder zum Sonnenbaden anbietet.

Für Fahrzeuge stehen Ihnen Außenstellplätze sowie eine Doppelgarage zur Verfügung, die ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bietet. Die Zentralheizung sorgt für eine effiziente Wärmeverteilung im gesamten Haus.

Mit seiner durchdachten Raumaufteilung und der hochwertigen Ausstattung bietet dieses Mehrgenerationenhaus sowohl Komfort als auch Funktionalität. Es ist ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf großzügige Wohnflächen und eine ruhige Lage legen. Die Nähe zu allen notwendigen Annehmlichkeiten wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln macht es besonders attraktiv.

Wenn Sie auf der Suche nach einem Zuhause sind, das sowohl ein gemütliches Wohnambiente als auch ausreichend Platz für alle Familienmitglieder bietet, dann könnte

dieses Haus genau das Richtige für Sie sein. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort einen Eindruck von dieser Immobilie zu verschaffen. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses ansprechende Immobilie vorstellen zu dürfen.

**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.

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.

**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 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 Handelsregisterauszugs, 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.

**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

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

---

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