

Hannover

# Großzügige Doppelhaushälfte im beliebten Stadtteil von Hannover

**CODICE OGGETTO: 25076031**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 689.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 166 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 958 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25076031 - 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: 25076031 - 30627 Hannover

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25076031
Superficie netta	ca. 166 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1963
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	689.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 100 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25076031 - 30627 Hannover

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	112.90 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	30.06.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2011

CODICE OGGETTO: 25076031 - 30627 Hannover

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25076031 - 30627 Hannover

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25076031 - 30627 Hannover

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25076031 - 30627 Hannover**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine modernisierte Doppelhaushälfte in einer begehrten Lage von Groß-Buchholz.

Dieses Objekt wurde im Jahr 1963 erbaut und 2015 umfassend modernisiert. Die Immobilie liegt auf einem ca. 958 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 166 m<sup>2</sup>. Die gehobene Ausstattungsqualität und die architektonisch durchdachte Raumaufteilung bieten besten Wohnkomfort.

Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer sowie ein modernes Badezimmer.

Im Erdgeschoss finden Sie eine offene Küche, die geschickt in den Wohnbereich integriert ist und das Herzstück des Hauses bildet. Hier vereinen sich Funktionalität und Design und bieten ausreichend Platz für gemeinsame Kochabende und gesellige Stunden. Die große Fensterfront sorgt für viel Tageslicht und einen angenehmen Ausblick.

Im Obergeschoss befinden sich zwei großzügig gestaltete Kinderzimmer, die viel Raum für Spiel und Kreativität bieten. Diese Zimmer sind ideal für Familien mit Kindern, die viel Wert auf Raumvielfalt legen. Ebenso auf dieser Etage ist ein Balkon erreichbar, der eine angenehme Rückzugsmöglichkeit im Freien bietet.

Das Arbeitszimmer, das einen idyllischen Blick in den Garten gestattet, eignet sich hervorragend für das Homeoffice oder als ruhiger Rückzugsort zum Lesen und Entspannen. Der Gartenbereich lädt mit seiner großzügigen Fläche zum Verweilen und Gestalten ein – hier können Sie Ihren eigenen grünen Rückzugsort schaffen.

Die Immobilie ist mit einer effizienten Zentralheizung ausgestattet. Dank der 2015 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, zu denen auch die Dämmung der Außenwände zählt, ist das Haus energetisch auf dem aktuellen Stand. Dies sorgt nicht nur für angenehme Wohnbedingungen, sondern auch für eine Reduktion der laufenden Energiekosten.

Ein weiteres Highlight ist die Nutzfläche im Keller von ca. 100 m<sup>2</sup>, die Ihnen zusätzlichen Raum für Hobby, Werkstatt oder Stauraum bietet.

Die Lage des Objektes besticht durch ihre Ruhe und die dennoch zentrale Anbindung. In

unmittelbarer Nähe befindet sich der Mittellandkanal, der zu entspannenden Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten einlädt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar und machen diese Immobilie besonders attraktiv für Familien und Berufstätige, die kurze Wege schätzen.

Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um diese Immobilie in Groß-Buchholz näher kennenzulernen und sich einen persönlichen Eindruck zu verschaffen.

**CODICE OGGETTO: 25076031 - 30627 Hannover**

## Dettagli dei servizi

- Modernisierte Doppelhaushälfte in Groß-Buchholz
- Baujahr 1963
- Umfassende Modernisierung 2015
- Grundstücksgröße ca. 958?m<sup>2</sup>, Wohnfläche ca. 166?m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer
- Modernes Badezimmer
- Offene Küche im Erdgeschoss
- Zwei großzügige Kinderzimmer im Obergeschoss
- Arbeitszimmer mit Blick in den Garten
- Effiziente Zentralheizung, gedämmte Außenwände
- Ca. 100?m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller
- Großzügiger Garten
- Ruhige, aber zentrale Lage
- Besonders geeignet für Familien

**CODICE OGGETTO: 25076031 - 30627 Hannover**

## Tutto sulla posizione

Der Leddinweg im Stadtteil Groß-Buchholz in Hannover ist sehr gut angebunden, sowohl durch öffentliche Verkehrsmittel als auch durch Straßenverbindungen. Hier sind die wichtigsten Verkehrsanbindungen in der Umgebung des Leddinwegs 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 Leddinwegs verkehren mehrere Buslinien, die eine schnelle Anbindung zu anderen Stadtteilen und dem Stadtzentrum bieten.

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 Leddinweg 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.

Der Mittellandkanal liegt in unmittelbarer Umgebung und lädt zu ausgiebigen Spaziergängen ein.

**CODICE OGGETTO: 25076031 - 30627 Hannover**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 112.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25076031 - 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)