

Burgdorf / Schillerslage - Burgdorf

# Blick ins Grüne! Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Keller

*Codice oggetto: 26352096*



**PREZZO D'ACQUISTO: 490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 175 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 970 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26352096 - 31303 Burgdorf / Schillerslage - Burgdorf**

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

**Codice oggetto: 26352096 - 31303 Burgdorf / Schillerslage - Burgdorf**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26352096</b>
Superficie netta	<b>ca. 175 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>5</b>
Camere da letto	<b>3</b>
Bagni	<b>3</b>
Anno di costruzione	<b>1963</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>490.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2022</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Caminetto, Cucina componibile, Balcone</b>

**Codice oggetto: 26352096 - 31303 Burgdorf / Schillerslage - Burgdorf**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Elettricità</b>	Consumo energetico	<b>197.00 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>16.04.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2022</b>

Codice oggetto: 26352096 - 31303 Burgdorf / Schillerslage - Burgdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26352096 - 31303 Burgdorf / Schillerslage - Burgdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26352096 - 31303 Burgdorf / Schillerslage - Burgdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26352096 - 31303 Burgdorf / Schillerslage - Burgdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26352096 - 31303 Burgdorf / Schillerslage - Burgdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26352096 - 31303 Burgdorf / Schillerslage - Burgdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26352096 - 31303 Burgdorf / Schillerslage - Burgdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26352096 - 31303 Burgdorf / Schillerslage - Burgdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26352096 - 31303 Burgdorf / Schillerslage - Burgdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26352096 - 31303 Burgdorf / Schillerslage - Burgdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26352096 - 31303 Burgdorf / Schillerslage - Burgdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26352096 - 31303 Burgdorf / Schillerslage - Burgdorf

## La proprietà



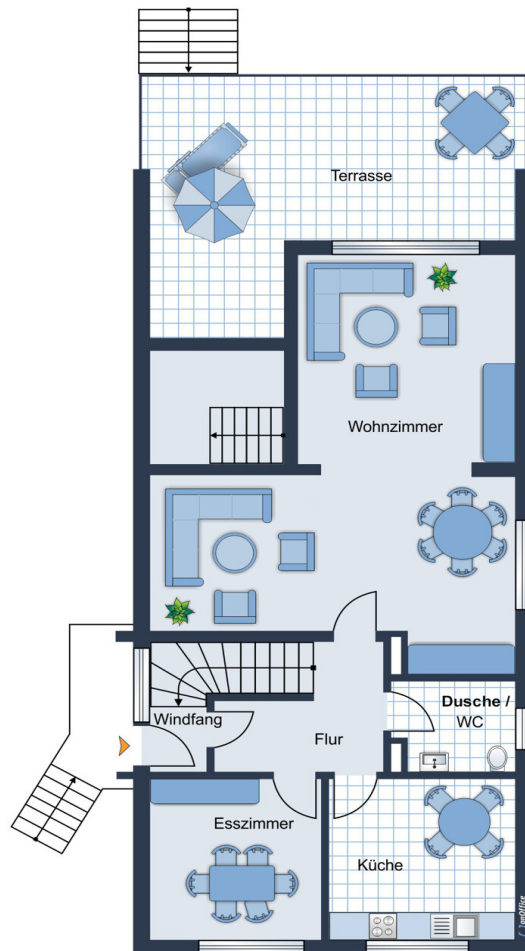
Codice oggetto: 26352096 - 31303 Burgdorf / Schillerslage - Burgdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26352096 - 31303 Burgdorf / Schillerslage - Burgdorf

## Planimetrie



Einlieger-  
wohnung





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26352096 - 31303 Burgdorf / Schillerslage - Burgdorf**

## **Una prima impressione**

Zum Verkauf steht ein 1963 in massiver Bauweise auf einem ca. 970 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtetes Einfamilienhaus. Das Haus wurde 1979 durch einen Anbau erweitert und hat eine Wohnfläche von insgesamt ca. 175 m<sup>2</sup>. Im Obergeschoss befindet sich derzeit eine Einliegerwohnung, die jedoch mit wenig Aufwand wieder in die Hauptwohnung integriert werden kann. Das Grundstück ist wunderschön gelegen und grenzt an weitläufige Wiesen und Felder.

Das Haus umfasst insgesamt fünf Zimmer, drei Badezimmer, eine geräumige Küche und ist größtenteils unterkellert. Herzstück der Hauses ist der großzügige Wohn- / Essbereich im Erdgeschoss. Bodentiefe Fenster lassen viel Licht herein und bieten einen wunderbaren Ausblick in den Garten und die weitläufige Natur. Ein Kaminofen sorgt für zusätzlichen Komfort.

Ebenfalls eine ungeingeschränkte Aussicht in die Natur bietet der von der Einliegerwohnung aus zugängliche Balkon, der sich über die gesamte Hausbreite erstreckt.

Das Kellergeschoss verfügt neben einem Raum mit WC und Dusche über reichlich Platz für Hobbies und bietet genügend Stauraum.

Beheizt wird das Haus durch eine moderne Gas-Heizung plus Wärmepumpe aus dem Jahr 2022.

Der Garten ist schön angelegt und wird durch einen Gartenteich ergänzt. Zudem befindet sich auf dem Grundstück ein Nebengebäude mit einer Garage und weiterer Nutzfläche.

Insgesamt eine großzügige Immobilie, die durch ihre besondere Lage überzeugt. Lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

**Codice oggetto: 26352096 - 31303 Burgdorf / Schillerslage - Burgdorf**

## **Dettagli dei servizi**

- **Haupthaus Baujahr 1963 / Anbau Baujahr 1979**
- **Fußbodenheizung im Wohnzimmer im Erdgeschoss**
- **Kaminofen**
- **Heizungsanlage Gas plus Wärmepumpe aus 2022**
- **Einliegerwohnung mit Balkon**
- **Vollkeller**
- **Nebengebäude mit Garage**

**Codice oggetto: 26352096 - 31303 Burgdorf / Schillerslage - Burgdorf**

## **Tutto sulla posizione**

Die Stadt Burgdorf mit ca. 30.000 Einwohnern liegt 20 km nordöstlich von Hannover und ist als ehemalige Kreisstadt des Landkreises Burgdorf nach wie vor wichtigstes Mittelzentrum (mit kompletter Infrastruktur) der nordöstlichen Peripherie Hannovers. Bahnanbindung über die S-Bahn Linien 6 und 7 nach Hannover und Celle. Burgdorf ist Sitz des Amtsgerichts und des Finanzamtes für den nordöstlichen Teil der "Region" Hannover.

Das Haus befindet sich in bevorzugte Lage am Rand eines Landschaftsschutzgebietes im direkt an die Kernstadt Burgdorf grenzenden Ortsteil Schillerslage. Schillerslage ist wegen seiner Beschaulichkeit, der Nähe zur Kernstadt Burgdorf sowie der direkten Anbindung über die B3/A37 nach Hannover mittlerweile ein "Geheimtipp" in der nordöstlichen Region Hannover.

**Codice oggetto: 26352096 - 31303 Burgdorf / Schillerslage - Burgdorf**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 26352096 - 31303 Burgdorf / Schillerslage - Burgdorf**

## **Partner di contatto**

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

**Thomas Bade & Claudia Bade**

---

**Hannoversche Straße 12A, 30938 Burgwedel**

**Tel.: +49 5139 - 89 19 068**

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

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

---

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