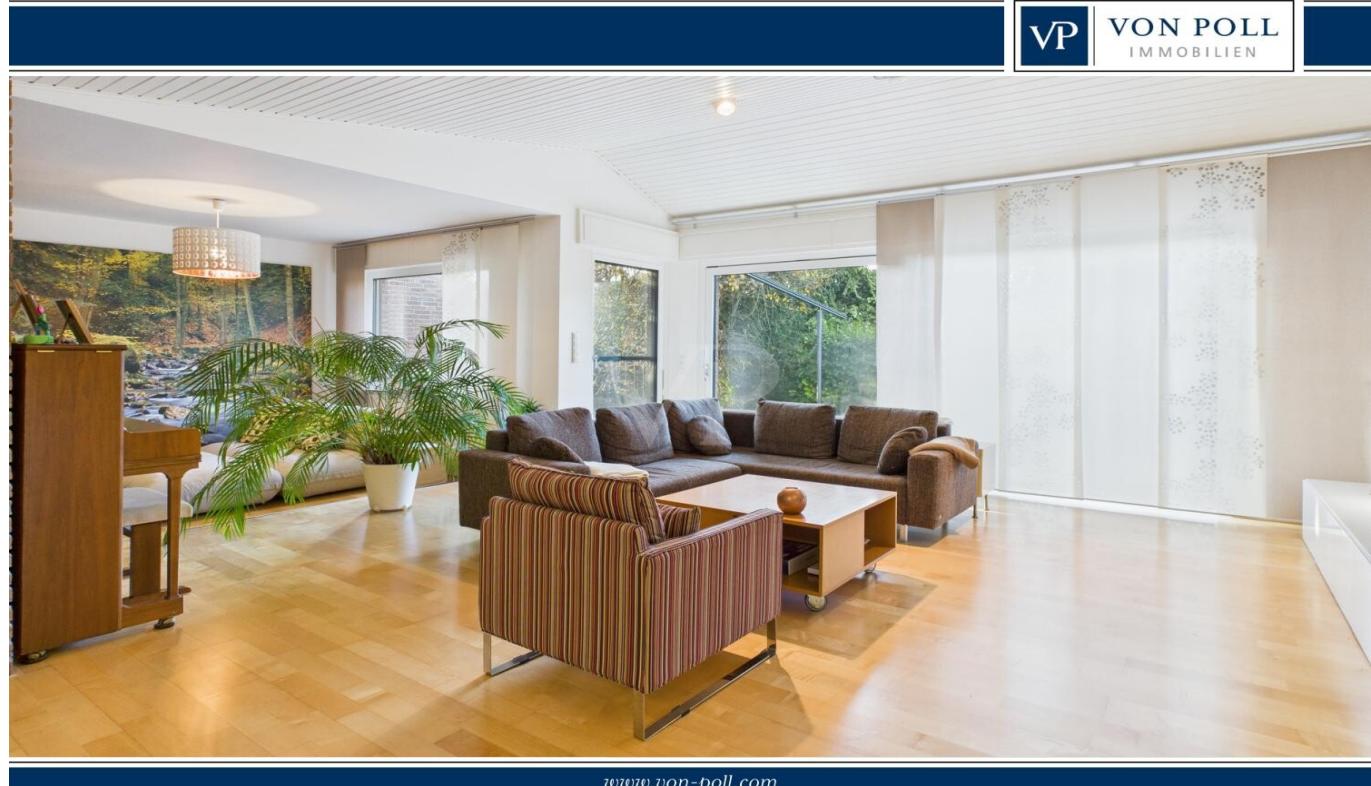


Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Außergewöhnliches Reihenmittelhaus mit sehr viel Platz

*Número da propriedade: 25352092*



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

**PREÇO DE COMPRA: 549.000 EUR • ÁREA: ca. 160 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 337 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25352092 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25352092 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Numa vista geral

Número da propriedade	25352092	Preço de compra	549.000 EUR
Área	ca. 160 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa em banda
Quartos	4	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Modernização / Reciclagem	2023
Casas de banho	2	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1978	Área útil	ca. 110 m <sup>2</sup>
Tipo de estacionamento	1 x Garagem	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25352092 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	134.14 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	14.12.2035	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1998

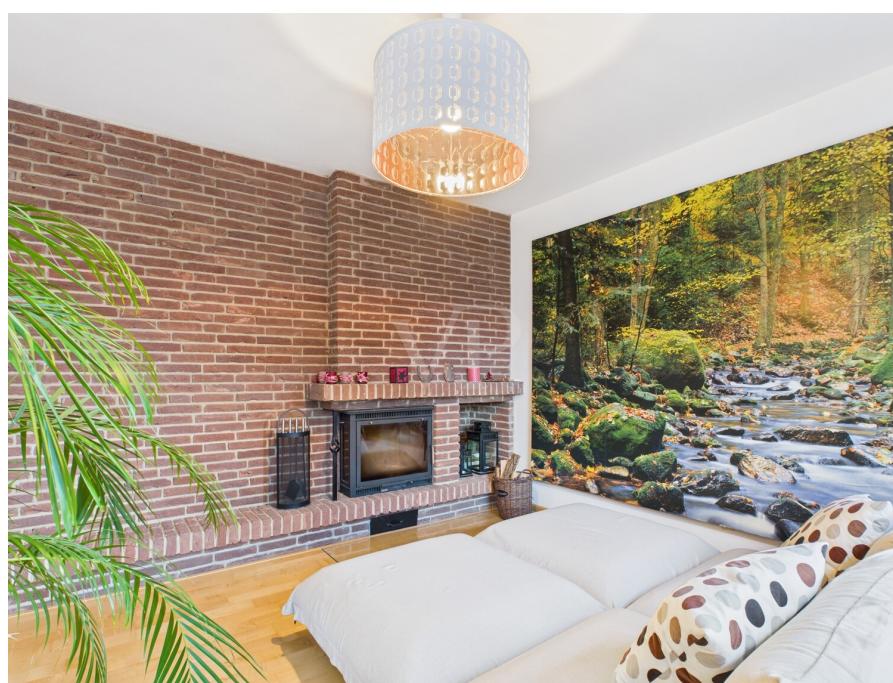
Número da propriedade: 25352092 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## O imóvel



Número da propriedade: 25352092 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## O imóvel



Número da propriedade: 25352092 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## O imóvel



Número da propriedade: 25352092 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## O imóvel



Número da propriedade: 25352092 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## O imóvel



Número da propriedade: 25352092 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## O imóvel



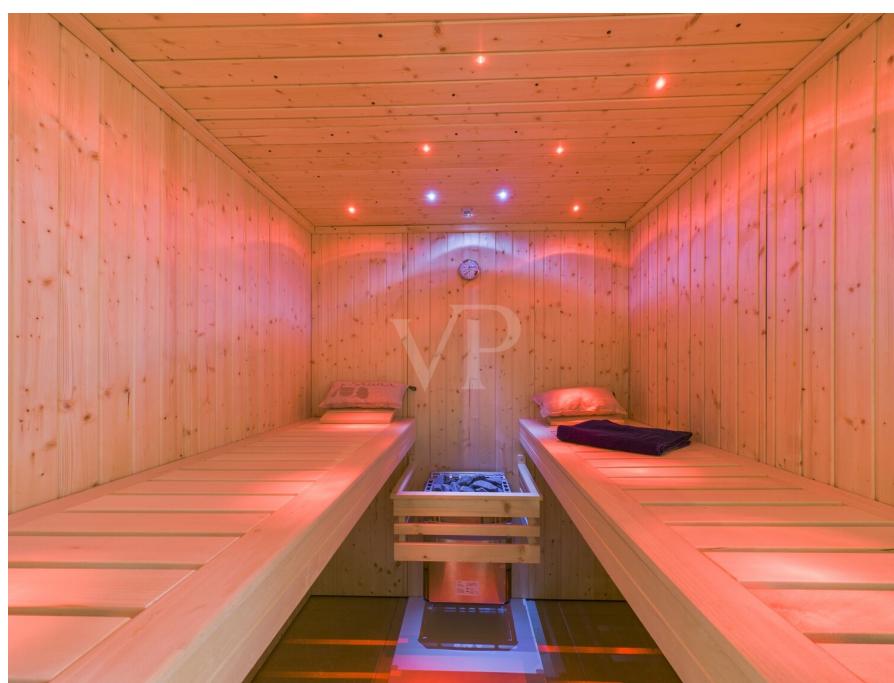
Número da propriedade: 25352092 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## O imóvel



Número da propriedade: 25352092 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## O imóvel



Número da propriedade: 25352092 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## O imóvel



Número da propriedade: 25352092 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## O imóvel



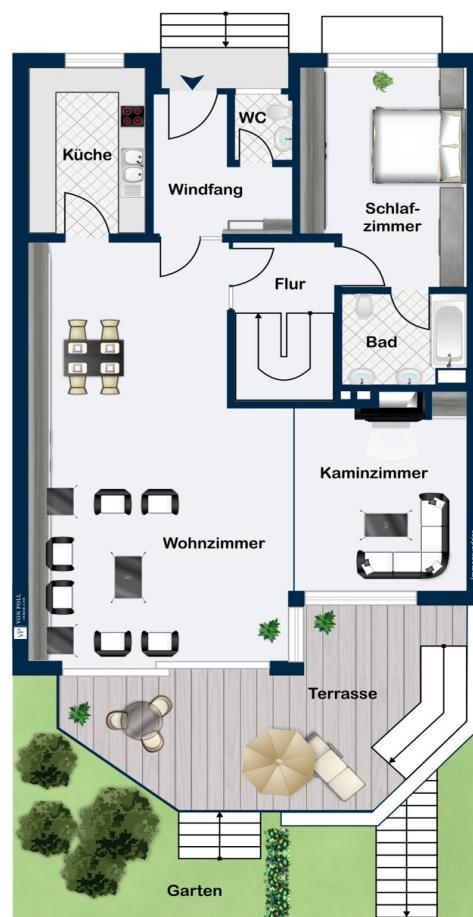
Número da propriedade: 25352092 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

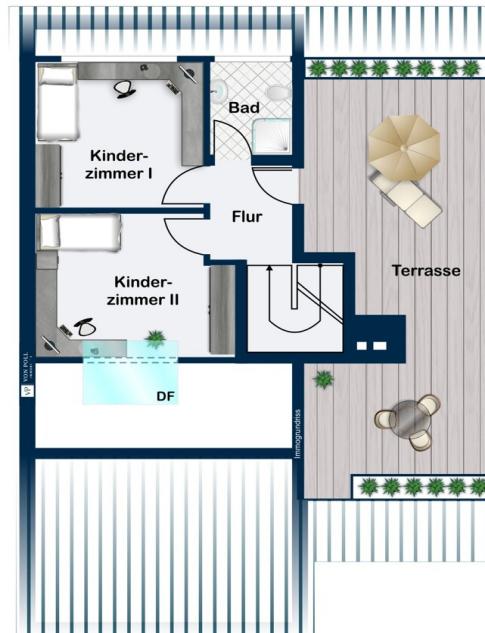
## O imóvel

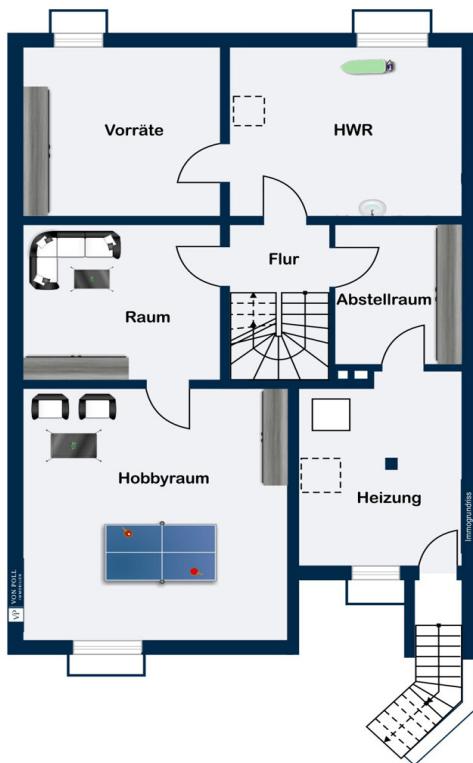


Número da propriedade: 25352092 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25352092 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein ursprünglich 1978 auf einem ca. 250 m<sup>2</sup> großen Grundstück fertiggestelltes, sehr außergewöhnliches Reihenmittelhaus mit 9,90 m Hausbreite, einer Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> und einem Vollkeller mit ca. 110 m<sup>2</sup>. Aufgrund verschiedener, anteilig zuzurechnender Flächen erhöht sich die Gesamt-Grundstücksfläche auf ca. 337 m<sup>2</sup> einschließlich einer Garage auf dem nahen Garagenhof. Die Immobilie befindet sich im begehrten Burgwedeler Ortsteil Großburgwedel in ruhiger Lage. Das Zentrum Großburgwedels ist fußläufig erreichbar.

Die Immobilie wurde zunächst 2009 innen modernisiert (Elektrik, Wasserleitungen und Badezimmer), im Jahre 2017/18 erfolgten weitreichende energetische Maßnahmen (Dacheindeckung und Dachdämmung, 3-fach verglaste Fenster, Haustür). Zudem wurde die Pergola auf der Terrasse in 2019 erneuert. Die PV-Anlage mit 14 kWh Speicher aus dem Jahr 2023 rundet das Angebot ab.

Das Gebäude verfügt über 4 Zimmer, davon ein sehr großer Wohn-/Essbereich mit Kaminbereich und Zugang zur Terrasse im Erdgeschoß, ebenso das Eltern-Schlafzimmer mit En-Suite Bad.

Im Obergeschoß befinden sich 2 weitere Zimmer, ein Duschbad sowie eine Dachterrasse.

Im Keller schaffen 4 Kellerräume, ein HWR mit Sauna und der Heizungskeller auf 110 m<sup>2</sup> vielfältige Möglichkeiten.

Insgesamt eine wirklich außergewöhnliche Immobilie mit tollem Platzangebot, sehr guter Ausstattung auf einem kompakten Grundstück. Lassen Sie sich von den Fotos inspirieren und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin!

Número da propriedade: 25352092 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Detalhes do equipamento

- Einbauküche aus 2006
- Fußbodenheizung
- Erneuerung der Elektrik 2009
- Erneuerung der Wasserleitungen 2009
- Sanierung der Badezimmer 2009
- Fenster mit 3-fach Verglasung 2018
- Haustür 2018
- Vollkeller
- Sauna
- Terrassenpergola 2019
- Dacheindeckung und Dämmung 2017
- Photovoltaik-Anlage mit 14 kWh Speicher 2023
- Garage mit Licht/Strom
- Glasfaseranschluss

Número da propriedade: 25352092 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Tudo sobre a localização

Die Stadt Burgwedel mit insgesamt ca. 22.000 Einwohnern, nordöstlich von der Landeshauptstadt Hannover gelegen, gehört mit allen ihren Stadtteilen zu den gefragtesten Wohnlagen in der gesamten Region Hannover.

Das Reihenmittelhaus befindet sich im Stadtteil Großburgwedel, einer der Top-Lagen im nördlichen "Speckgürtel" der niedersächsischen Landeshauptstadt Hannover. Mit rund 10.200 Einwohnern ist Großburgwedel Verwaltungssitz und infrastruktureller Mittelpunkt der Stadt Burgwedel. Alle Schulformen, Kindergärten, diverse Sportvereine, ein Freibad, vielfältige Gastronomie und eine Einkaufsmeile sind vorhanden. Das Klinikum Großburgwedel ist hier ansässig. Der Ortsteil Großburgwedel liegt nur 20 km bzw. 17 Bahnminuten vom Zentrum der Landeshauptstadt Hannover entfernt. Durch den Bahnhof ist Großburgwedel direkt mit Hannover und Celle verbunden. Die Stadt verfügt weiterhin über eine direkte Anschlussstelle zur BAB A7.

Número da propriedade: 25352092 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.12.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 134.14 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25352092 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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