

Burgwedel / Fuhrberg

# Große Wohnung über zwei Etagen mit Garten und Carport

Objektnummer: 24352066



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

KAUFPREIS: 290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6

Objektnummer: 24352066 - 30938 Burgwedel / Fuhrberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24352066 - 30938 Burgwedel / Fuhrberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24352066	Kaufpreis	290.000 EUR
Wohnfläche	ca. 210 m <sup>2</sup>	Wohnung	Maisonette
Zimmer	6	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	1		
Baujahr	1996		
Stellplatz	3 x Carport	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24352066 - 30938 Burgwedel / Fuhrberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	90.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.04.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 24352066 - 30938 Burgwedel / Fuhrberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24352066 - 30938 Burgwedel / Fuhrberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24352066 - 30938 Burgwedel / Fuhrberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24352066 - 30938 Burgwedel / Fuhrberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24352066 - 30938 Burgwedel / Fuhrberg

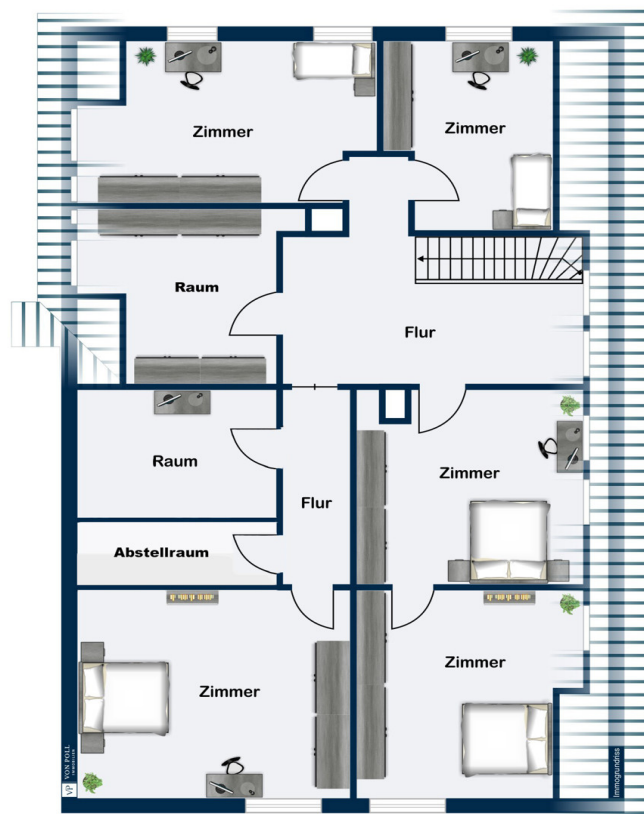
## Die Immobilie



Objektnummer: 24352066 - 30938 Burgwedel / Fuhrberg

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24352066 - 30938 Burgwedel / Fuhrberg**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine großzügig geschnittene Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 210 m<sup>2</sup> im Burgwedeler Ortsteil Fuhrberg. Die Wohnung befindet sich in einer Wohnanlage mit insgesamt 14 Einheiten, erstreckt sich über Erd- und Obergeschoss und verfügt über ein Sondernutzungsrecht an bestimmten Gartenteilen. Die Wohnanlage wurde im Jahre 1996 aus dem ursprünglichen Gebäudebestand eines an dieser Stelle befindlichen landwirtschaftlichen Betriebs umgebaut, in wesentlichen Gewerken saniert und erweitert. Zudem wurde das gesamte Ensemble rundum verklinkert und mit Kunststofffenstern versehen, um von Außen ein weitgehend einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Die hier angebotene Wohnung ist über einen separaten Eingang erreichbar. Im Erdgeschoss befinden sich neben der großen Diele ein Badezimmer, eine Küche, ein Hauswirtschaftsraum und ein Wohnraum mit Kaminofen und Zugang zur Terrasse. Im flächenmäßig größeren Obergeschoss sind insgesamt 7 Räume angeordnet, die allesamt einer Renovierung bedürfen. Darüber hinaus befinden sich auf dem Dachboden noch weitere ca. 100 m<sup>2</sup> Fläche, die sich nach entsprechender statischer und baurechtlicher Prüfung ggf. vielfältig nutzen lassen. Die Wohnung besticht durch ihre großzügige Aufteilung sowie einen "Wohnen wie im eigenem Haus-Charakter", drei Carport-Stellplätze runden das Angebot ab. Insgesamt ein sehr interessantes Angebot für Familien mit großem Platzbedarf und Lust am Gestalten! Lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24352066 - 30938 Burgwedel / Fuhrberg

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Kaminofen
- Holz-Sprossenfenster
- Terrasse
- Außenmarkise
- Sondernutzungsrecht Garten
- Geräteschuppen
- Carport für 3 Fahrzeuge

Objektnummer: 24352066 - 30938 Burgwedel / Fuhrberg

## Alles zum Standort

Die Stadt Burgwedel mit aktuell ca. 21.000 Einwohnern in 7 Ortsteilen liegt an der nördlichen Peripherie der Landeshauptstadt Hannover und gehört zu den Top-Wohnlagen Niedersachsens. Verwaltungs- und infrastrukturelles Zentrum ist der Ort Großburgwedel, direkt an der BAB 7 und ca. 20 km vom Stadtzentrum der Landeshauptstadt Hannover entfernt. Die Wohnung befindet sich im ca. 9 km von Großburgwedel entfernten Ortsteil Fuhrberg, in dem derzeit ca. 2.200 Einwohner leben. Einkaufsmöglichkeiten, Hausarzt, eine Ganztags-Grundschule und eine Kindertagesstätte gibt es im Ort, alle weiterführenden Schulen befinden sich ebenso wie alle Behörden, diverse (Fach-)Ärzte und das an die Medizinische Hochschule Hannover angeschlossene Krankenhaus in Großburgwedel. Von Fuhrberg aus erreicht man die BAB 7 in weniger als 5 Minuten, den Flughafen Hannover in 15 Minuten. Per Bahn erreicht man die Landeshauptstadt Hannover über den Bahnhof Burgwedel oder Mellendorf in jeweils 15 Minuten.

Objektnummer: 24352066 - 30938 Burgwedel / Fuhrberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 90.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. 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.

Objektnummer: 24352066 - 30938 Burgwedel / Fuhrberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Bade & Claudia Bade

---

Hannoversche Straße 12A Hannover – Region Nord

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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