

Hannover – Groß-Buchholz

# Reihenendhaus mit großem Garten in bevorzugter Lage

Objektnummer: 25076002-1



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

**KAUFPREIS: 439.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 414 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25076002-1 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25076002-1 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

## Auf einen Blick

Objektnummer	25076002-1	Kaufpreis	439.000 EUR
Wohnfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenendhaus
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2008
Badezimmer	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	1960	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Garage	Nutzfläche	ca. 34 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25076002-1 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	433.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.01.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 25076002-1 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076002-1 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGE



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0511 - 44 98 963 0

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



Objektnummer: 25076002-1 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076002-1 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25076002-1 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076002-1 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenendhaus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> die Möglichkeit, sich in einer gut geschnittenen Umgebung mit moderner Zimmeraufteilung niederzulassen. Das Haus, erbaut im Jahr 1960, wurde zuletzt im Jahr 2008 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem einladenden Zustand. Es zeichnet sich durch seine durchdachte Aufteilung und die großzügige Grundstücksfläche von etwa 414 m<sup>2</sup> aus. Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem freundlichen Eingangsbereich empfangen, der auf der rechten Seite direkt in das helle, mit bodentiefen Fenstern, ausgestattete Esszimmer führt. Links vom Eingangsbereich finden Sie die Küche und den großzügigen Wohnbereich. Dieser Raum bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft. Angrenzend befindet sich die funktionale Küche, die mit sämtlichen Anschlüssen für moderne Elektrogeräte ausgestattet ist. Das Haus verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer, das Ihnen ausreichend Rückzugsmöglichkeiten bietet. Das Schlafzimmer ist gut dimensioniert und durch die vorhandenen Fenster angenehm hell. Aufgrund der Größe ist dieser Raum teilbar. Zusätzlich findet sich ein geräumiges Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer oder Gästezimmer eignet und somit maximale Flexibilität ermöglicht. Das Bad, ebenfalls Teil der Renovierung von 2008, ist in einem gepflegten Zustand und verfügt über eine zeitgemäße Ausstattung. Eine ebenerdige Dusche lädt dazu ein, nach einem langen Tag zu entspannen, während die hellen Fliesen und modernen Armaturen für eine frische Atmosphäre sorgen. Besonders hervorzuheben ist der überdachte Terrassenbereich. Die vielseitigen Außenanlagen bieten eine Auswahl an Plätzen zum Entspannen, ob bei einem Frühstück im Freien oder einem Grillabend mit Freunden. Der großzügige Garten lädt dazu ein, individuelle Gestaltungsideen umzusetzen oder einfach die Natur zu genießen. Das aufwendig gestaltete Gartenhaus bietet gerade für jüngere Gäste ideale Übernachtungs- und Abenteuermöglichkeiten. Die Immobilie ist mit einer Zentralheizung ausgestattet, die für angenehme Wärme in den kalten Monaten sorgt. Die Ausstattungsqualität der Immobilie ist als normal zu klassifizieren, was eine solide Basis für die Verwirklichung eigener Wohnträume bietet. Diese Immobilie ist sowohl für Paare als auch für kleine Familien eine attraktive Option. Durch den Status als Reihenendhaus bietet sie zudem den Vorteil eines direkten Zugangs zum eigenen Garten und weniger unmittelbare Nachbarn als ein mittleres Reihenhaus. Insgesamt stellt dieses Objekt eine hervorragende Gelegenheit dar, sich in einem bereits etablierten und gepflegten Wohnhaus niederzulassen. Für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Chance und entdecken Sie die Möglichkeiten, die Ihnen dieses Haus bietet.

Objektnummer: 25076002-1 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

## Ausstattung und Details

- Parkett
- Garage
- Gartenhaus mit Innenausbau
- Geräteraum
- überdachte Terrasse
- Teilkeller

Objektnummer: 25076002-1 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

## Alles zum Standort

Dieser Stadtteil überzeugt neben seinen guten Verkehrsanbindungen und Einkaufsmöglichkeiten über eine ansehnliche und historisch gewachsene Architektur. Diese Tatsache vermittelt einem in sehr guter Stadteillage ein Gefühl von ländlichem Flair. Der Mittellandkanal liegt in unmittelbarer Nähe und lädt zu ausgiebigen Spaziergängen ein. Den nah gelegenen Weidetorkreisel erreichen Sie in nur 5 Autominuten und sind binnen kürzester Zeit auf den Schnellwegen und dem Fernverkehr. Die MHH ist mit dem Auto in 5 Minuten erreichbar. Zu der nahe gelegenen Bushaltestelle der Linie 900 sowie der U Bahn der Linien 3 und 7 benötigen Sie ebenfalls nur 5 Gehminuten. Über diese Buslinie haben Sie hervorragenden Anschluss an das Netz der öffentlichen Verkehrsmittel. Mittelbar und unmittelbar erreichen Sie auf diese Art und Weise viele Destinationen im Stadtgebiet. Zum Einkaufen bieten sich gleich mehrere Möglichkeiten (EDEKA, Rossmann, Denny's). Alle Supermärkte sind ca. 5 Autominuten vom Haus entfernt. Auch mit KITAs (5 Gehminuten), Schulen (Grundschule 13 Gehminuten), Ärzten (Hausarzt 3 Gehminuten) und Fitnessstudios ist Groß-Buchholz bestens ausgestattet. Der nah gelegene Groß-Buchholzer Kirchweg bietet Ihnen gleich drei hervorragende internationale Speiselokale. Das Chinarestaurant in der nah gelegenen Silberstraße gehört zu den besten seiner Art in Hannover. Tauchen Sie ein in dieses gerade für Familien wunderbare Lebensumfeld !

Objektnummer: 25076002-1 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 433.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 25076002-1 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48 Hannover - Zentrum

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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