

Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

# Attraktive Doppelhaushälfte mit Vollkeller und Doppelcarport in bester Lage von Großburgwedel

Objektnummer: 24352071



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

KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 390 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

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

Objektnummer: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 24352071               |
| Wohnfläche   | ca. 132 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 5                      |
| Schlafzimmer | 4                      |
| Badezimmer   | 2                      |
| Baujahr      | 1991                   |
| Stellplatz   | 2 x Carport            |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 595.000 EUR   |
| Haustyp                    | Doppelhaushälfte  |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2015  |
| Zustand der Immobilie      | modernisiert  |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Kamin, Einbauküche  |

Objektnummer: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                            |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis             |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 93.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 05.01.2032     | Energie-Effizienzklasse     | C                          |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2006                       |

Objektnummer: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Die Immobilie



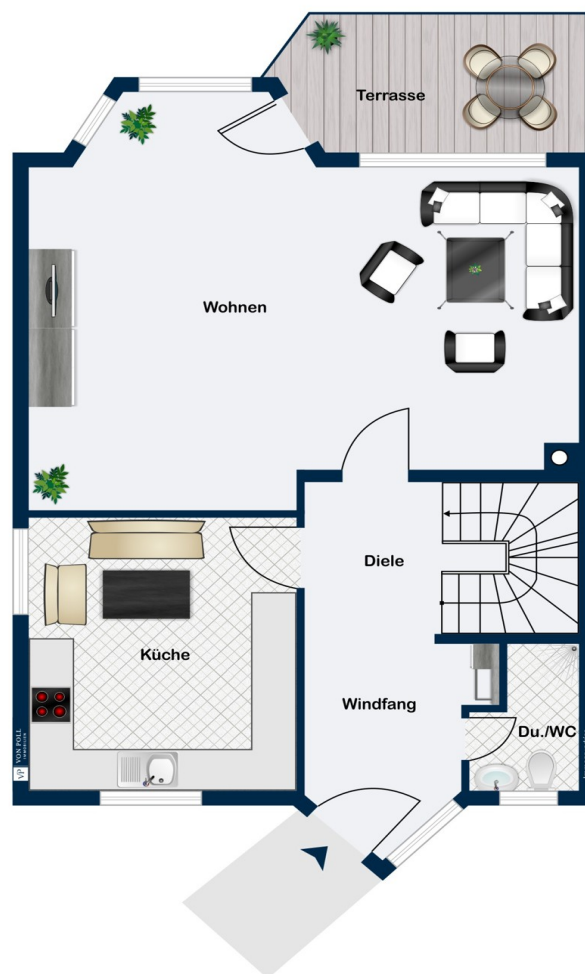
Objektnummer: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

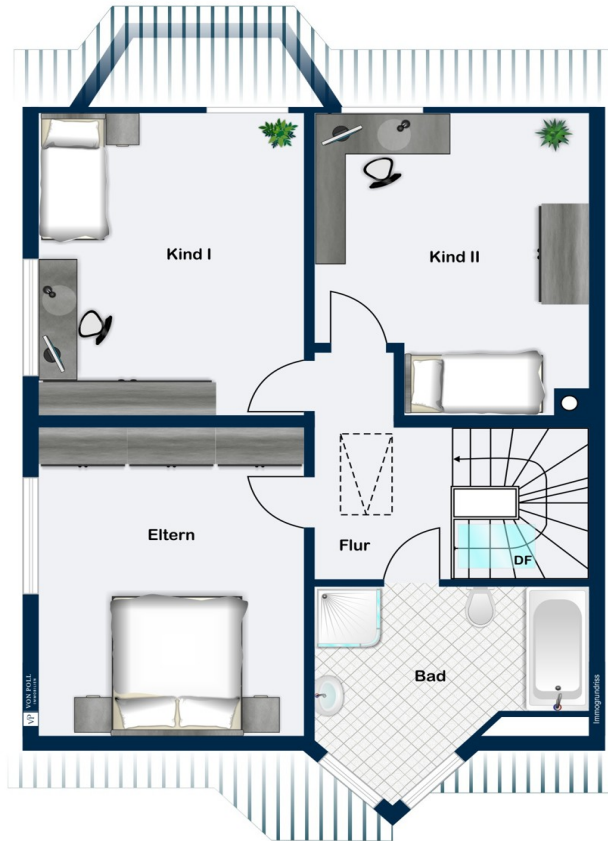
## Die Immobilie



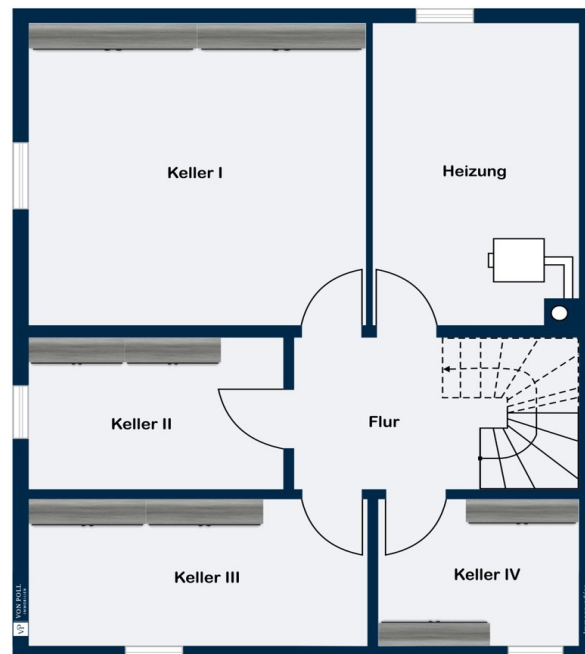
Objektnummer: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## 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: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine 1991 auf einem ca. 390 m<sup>2</sup> großen Grundstück in massiver Bauweise errichtete Doppelhaushälfte. Das Haus befindet sich in bevorzugter Lage von Großburgwedel in fußläufiger Entfernung zum Zentrum. Die Doppelhaushälfte verfügt über eine Wohnfläche von ca. 132 m<sup>2</sup> und ist komplett unterkellert. Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde fortlaufend modernisiert, unter anderem wurde das Badezimmer im Obergeschoss 2015 saniert, die Gasheizung im Jahre 2006 ausgetauscht. Die Warmwasserbereitung wird durch Solarthermie unterstützt. Im Erdgeschoss befinden sich die geräumige Küche mit Einbauküche, ein Gäste-WC mit Dusche sowie das mit großen, bodentiefen Sprossen-Fenstern versehene Wohn- / Esszimmer mit Ausgang zur Terrasse. Im Wohnzimmer wurde 2013 hochwertiger Eichenparkettboden verlegt, ein Kaminofen aus 2007 sorgt für angenehme Wärme in der kalten Jahreszeit. Die geschwungene, mit Holzstufen versehene Treppe zieht sich vom Keller bis in das Obergeschoss mit drei schönen Zimmern und dem 2015 modernisierten Badezimmer und weiter in den ausgebauten Spitzboden. Im Vollkeller befinden sich neben dem Heizungsraum, dem Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und einem Vorratsraum zwei weitere Räume, die sich für Hobby und Werkstatt nutzen lassen. Die Terrasse ist nach Südwesten ausgerichtet und bietet einen schönen Blick in den liebevoll angelegten Garten. Auf dem Grundstück befinden sich zudem ein Gartengerätehaus als weitere Nutzfläche sowie zwei überdachte PKW-Stellplätze. Alles in allem ein wunderschönes neues Zuhause für Familien nach dem Motto "Einziehen und Wohlfühlen". Lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Sprossenfenster mit Außenrolläden
- Parkettboden im Wohnraum neu verlegt 2013
- Kaminofen aus 2007
- Parkettboden im Obergeschoss neu verlegt 2010
- Badezimmer im Obergeschoss saniert in 2015
- ausgebauter Spitzboden
- Vollkeller
- Solarthermie für Warmwasserbereitung
- Gasheizung erneuert 2006
- Gartengerätehaus
- Doppelcarport mit Geräteraum

Objektnummer: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Alles zum Standort

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

Objektnummer: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.1.2032. Endenergiebedarf beträgt 93.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. 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: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## 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)