

Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

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

Property ID: 24352071



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

PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 132 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 390 m<sup>2</sup>

Property ID: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## At a glance

Property ID	24352071
Living Space	ca. 132 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1991
Type of parking	2 x Car port

Purchase Price	595.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2015
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	93.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	05.01.2032	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2006



Property ID: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## The property



Property ID: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## The property





Property ID: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## The property



Property ID: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## The property





Property ID: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## The property



Property ID: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## The property



Property ID: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## The property





Property ID: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## The property





Property ID: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## The property





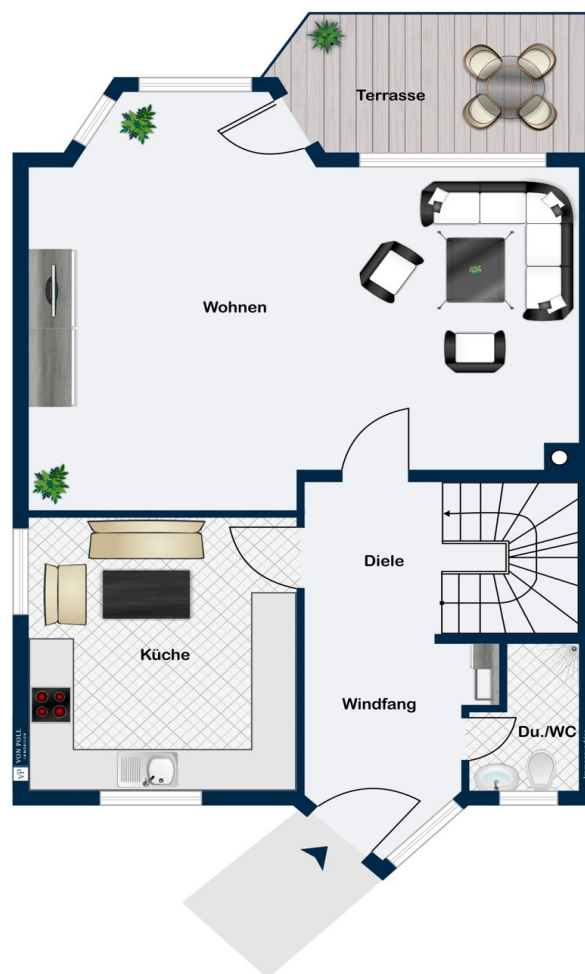
Property ID: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

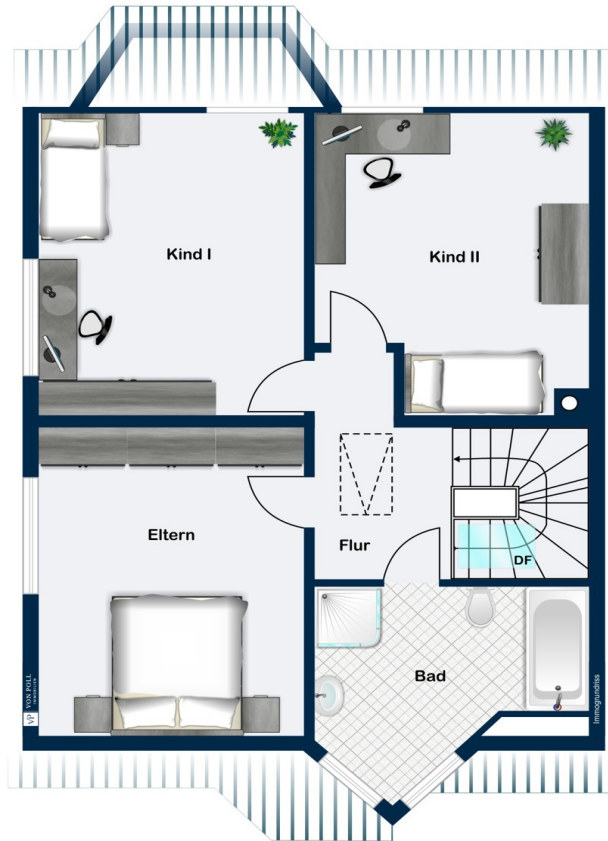
## The property



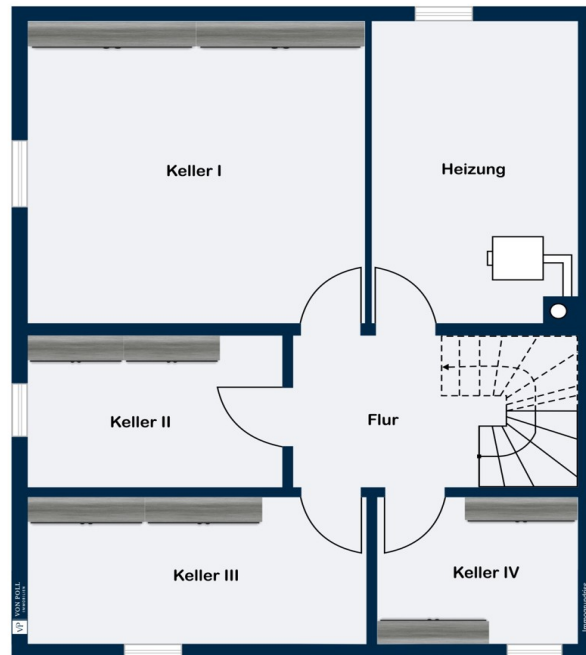
Property ID: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## A first impression

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!

Property ID: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Details of amenities

- 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

Property ID: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## All about the location

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.



Property ID: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Other information

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.

Property ID: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)