

Burgwedel / Engensen – Burgwedel

# Gediegene Villa in Top-Lage - Burgwedel OT

*Número de propiedad: 24352068*



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

PRECIO DE COMPRA: 749.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 238 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.500 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24352068 - 30938 Burgwedel / Engensen – Burgwedel

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24352068 - 30938 Burgwedel / Engensen – Burgwedel

## De un vistazo

|                       |                        |                                |                                                                           |
|-----------------------|------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad   | 24352068               | Precio de compra               | 749.000 EUR                                                               |
| Superficie habitable  | ca. 238 m <sup>2</sup> | Casa                           | Villa                                                                     |
| Tipo de techo         | Techo de media caña    | Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Ocupación a partir de | Previo acuerdo         | Modernización / Rehabilitación | 2001                                                                      |
| Habitaciones          | 7                      | Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Dormitorios           | 4                      | Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Baños                 | 3                      | Espacio utilizable             | ca. 0 m <sup>2</sup>                                                      |
| Año de construcción   | 1980                   | Características                | Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada             |
| Tipo de aparcamiento  | 2 x Garaje             |                                |                                                                           |

Número de propiedad: 24352068 - 30938 Burgwedel / Engensen – Burgwedel

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético         | Certificado energético |
| Fuente de energía                   | Aceite                         | Demanda de energía final       | 235.00 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 18.07.2034                     | Clase de eficiencia energética | G                      |
| Fuente de energía                   | Aceite                         |                                |                        |

Número de propiedad: 24352068 - 30938 Burgwedel / Engensen – Burgwedel

## La propiedad



Número de propiedad: 24352068 - 30938 Burgwedel / Engensen – Burgwedel

## La propiedad



Número de propiedad: 24352068 - 30938 Burgwedel / Engensen – Burgwedel

## La propiedad



Número de propiedad: 24352068 - 30938 Burgwedel / Engensen – Burgwedel

## La propiedad



Número de propiedad: 24352068 - 30938 Burgwedel / Engensen – Burgwedel

## La propiedad



Número de propiedad: 24352068 - 30938 Burgwedel / Engensen – Burgwedel

## La propiedad



Número de propiedad: 24352068 - 30938 Burgwedel / Engensen – Burgwedel

## La propiedad



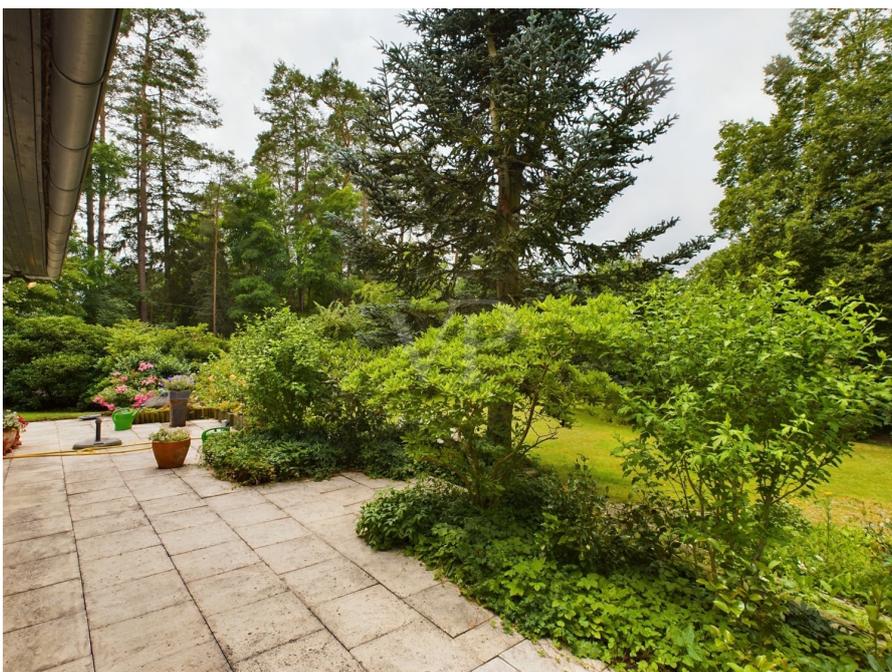
Número de propiedad: 24352068 - 30938 Burgwedel / Engensen – Burgwedel

## La propiedad



Número de propiedad: 24352068 - 30938 Burgwedel / Engensen – Burgwedel

## La propiedad



Número de propiedad: 24352068 - 30938 Burgwedel / Engensen – Burgwedel

## La propiedad



Número de propiedad: 24352068 - 30938 Burgwedel / Engensen – Burgwedel

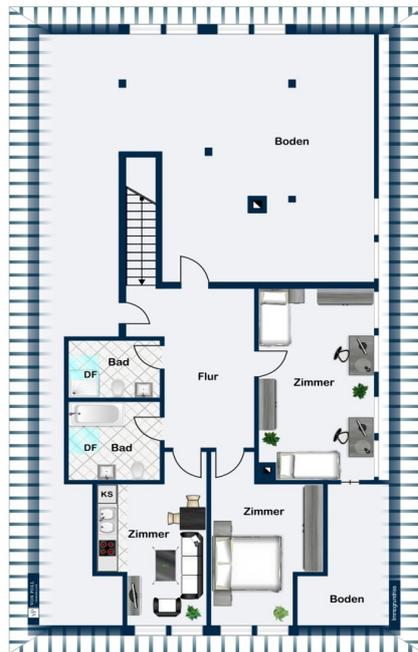
## La propiedad

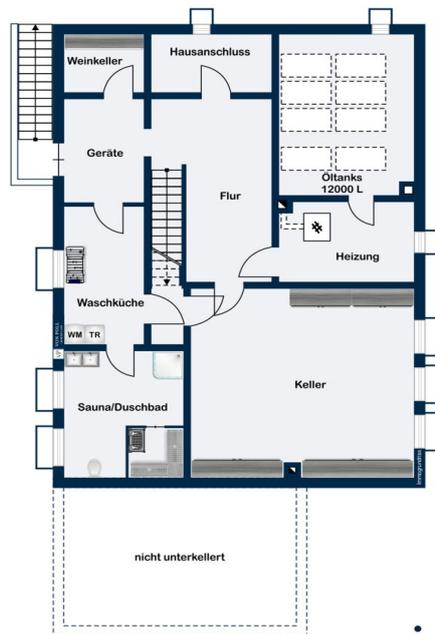


Número de propiedad: 24352068 - 30938 Burgwedel / Engensen – Burgwedel

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24352068 - 30938 Burgwedel / Engensen – Burgwedel

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht eine 1980 in massiver Bauweise auf einem 1.500 m<sup>2</sup> großen Grundstück fertiggestellte Villa mit viel Platz und gehobener Ausstattung. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von 238 m<sup>2</sup> mit einer Ausbaureserve im Dachgeschoss von ca. 100 m<sup>2</sup> (Grundfläche, ohne Berücksichtigung Gauben/Schrägen) sowie einen Keller (2,35 m Deckenhöhe!) mit weiteren ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Ausstattungsdetails wie viele bodentiefe Fenster, Innen- und Aussenkamin, Sauna mit Ruhebereich und Dusche/WC unterstreichen den Charakter dieses Anwesens. Ein Zwischentrakt mit einem Werkstatt-/Geräteraum verbindet das Haus mit der Doppelgarage. Beheizt wird die Immobilie mit einer Ölheizung aus dem Jahre 2001, im gesamten Erdgeschoss über Fußbodenheizung. Im Erdgeschoss gelangt man von der großzügigen Diele in die Garderobe, das Gäste-WC, das Elternschlafzimmer mit En-Suite Bad, den Hauswirtschaftsraum sowie den großen Wohn-/Essbereich mit Kamin. Diesem vorgelagert befinden sich zwei weitere, vielfältig nutzbare Räume. Ebenso erreicht man von der Diele den Zugang zum Keller, die Küche und über die großzügige Treppe das Obergeschoss. Im Obergeschoss befinden sich neben drei Zimmern zwei Bäder (eines mit Wanne, eines mit Dusche, ein großer Flur sowie ein sehr großer Bodenraum als Ausbaureserve. Eine gediegene und großzügige Immobilie für die anspruchsvolle Familie, lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Número de propiedad: 24352068 - 30938 Burgwedel / Engensen – Burgwedel

## Detalles de los servicios

- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Innen- und Außenkamin
- Drei Badezimmer
- Sprossenfenster
- Außenjalousien
- Keller mit einer Deckenhöhe von 2,35 m
- Sauna und zusätzliches Dusch-Bad im Keller
- Weinkeller
- Ausbaureserve im Dachgeschoss
- weitere große (Abstell-)Fläche im Spitzboden
- 2 Garagen
- Geräteraum

Número de propiedad: 24352068 - 30938 Burgwedel / Engensen – Burgwedel

## Todo sobre la ubicación

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-10 Wohnlagen Niedersachsens. Verwaltungs- und infrastrukturelles Zentrum ist der Ort Großburgwedel, direkt an BAB 7 und ca. 20 km vom Stadtzentrum der Landeshauptstadt Hannover entfernt. Das Einfamilienhaus befindet sich in dem ca. 5 km von Großburgwedel entfernten Ortsteil Engensen, in dem ca. 1.500 Einwohner leben. Mehrere Reitvereine und der traumhafte 18-Loch Golfplatz des Golfclubs Burgwedel machen Engensen zu einem begehrten Wohnort. Einen Kindergarten gibt es im Ort, alle weiterführenden Schulen befinden sich ebenso wie alle Behörden, verschiedene Sportvereine, ein Freibad, vielfältige Gastronomie, diverse (Fach-)Ärzte und das an die Medizinische Hochschule Hannover angeschlossene Krankenhaus im 5 km entfernten Großburgwedel. Von Engensen aus erreicht man sowohl die BAB 7 als auch die A 37 jeweils in ca. 5 Minuten, den Flughafen Hannover in 15 Minuten. Per Bahn erreicht man die Landeshauptstadt Hannover über den Bahnhof Burgwedel in 17 Minuten.

Número de propiedad: 24352068 - 30938 Burgwedel / Engensen – Burgwedel

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 235.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Número de propiedad: 24352068 - 30938 Burgwedel / Engensen – Burgwedel

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Thomas Bade & Claudia Bade

---

Hannoversche Straße 12A Hannover - Región Norte

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)