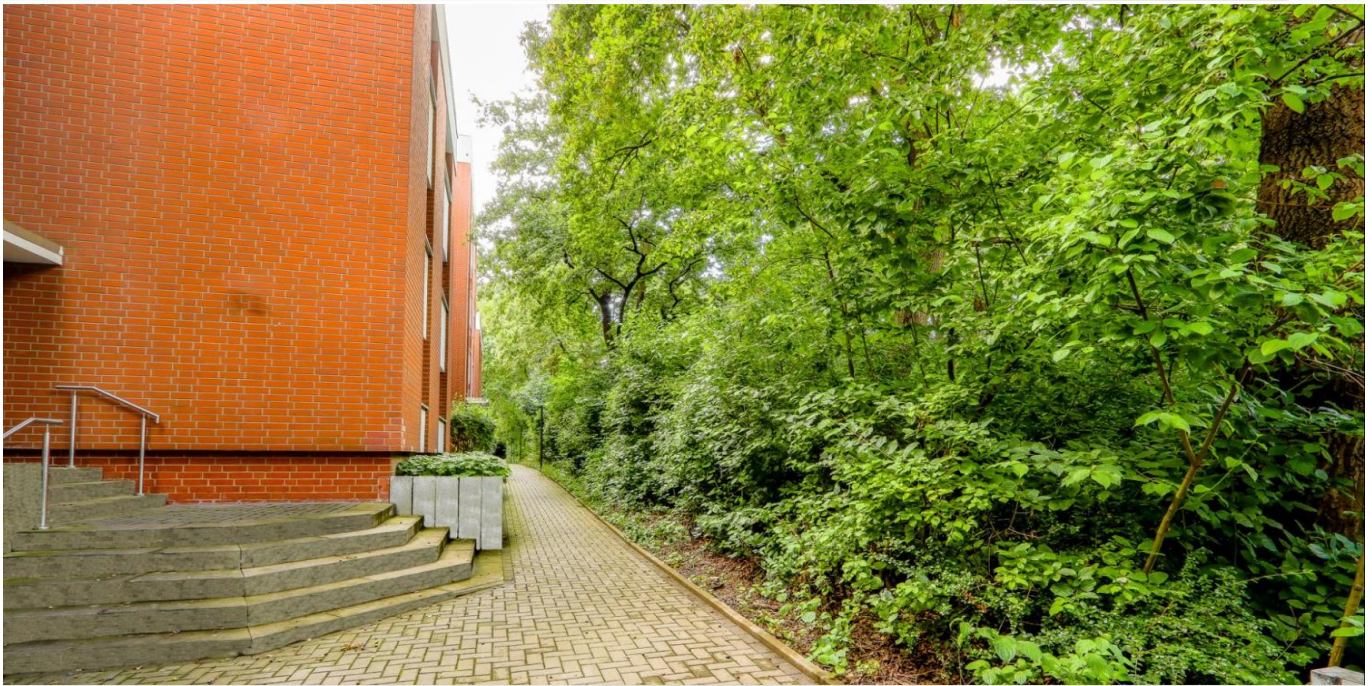


Hannover – Groß-Buchholz

# Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon und moderner Ausstattung

???????? ??????????: 24076003-1



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

???? ??????: 185.000 EUR • ??????????: ca. 71,37 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

???????? ??????????: 24076003-1 - 30627 Hannover – Groß-Buchholz

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ???? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24076003-1 - 30627 Hannover – Groß-Buchholz

?? ??? ???????

???????? ??????????	24076003-1	????? ???????	185.000 EUR
????????????	ca. 71,37 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	1	?????????	???????
????????	3	????????????	???????
?????????????? ??? ???????????	2	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
???????????	1	???????	????????????????
????? ?????????????	1973	?????????	?????????, ??????????

???????? ??????????: 24076003-1 - 30627 Hannover – Groß-Buchholz

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ????????????? ?????????????	85.50 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	06.12.2028	????????????? ????????????????? ?????????????	C
????? ????????????	????????? ?????????? ?????????????	????????????? ????????????????? ?????????????	

???????? ??????????: 24076003-1 - 30627 Hannover – Groß-Buchholz

?? ?????????



??????? ???????: 24076003-1 - 30627 Hannover – Groß-Buchholz

?? ????????



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

???????? ??????????: 24076003-1 - 30627 Hannover – Groß-Buchholz

?? ?????????



??????? ???????: 24076003-1 - 30627 Hannover – Groß-Buchholz

?? ????????





???????? ??????????: 24076003-1 - 30627 Hannover – Groß-Buchholz

?? ?????????



??????? ???????: 24076003-1 - 30627 Hannover – Groß-Buchholz

??? ?????? ???????????

VON POLL IMMOBILIEN bietet hier eine gepflegte Wohnung in einer ruhigen Wohngegend in Groß Buchholz. Mit einer Wohnfläche von ca. 71,37 m<sup>2</sup> bietet Ihnen diese Immobilie alles, was Sie für ein komfortables Zuhause benötigen. Mit insgesamt 3 Zimmern, davon 2 Schlafzimmer, eignet sie sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Der Eingangsbereich öffnet sich direkt zum Wohnzimmer und schafft eine offene und einladende Atmosphäre. Das gesamte Wohnareal ist mit Laminat ausgelegt und sorgt für ein behagliches Wohngefühl. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den nach Süden ausgerichteten Balkon, der Ihnen einen herrlichen Ausblick und viel Sonnenschein bietet. Hier können Sie die warmen Tage des Jahres genießen und entspannen. Die Wohnung verfügt über eine komfortable Einbauküche, die vor ca. 7 Jahren eingebaut wurde und mit allen Elektrogeräten der Marke Siemens ausgestattet ist. Ein besonderes Highlight ist der Küchenshohtisch, der als Sonderanfertigung gefertigt wurde und einen stilvollen Akzent setzt. Das Badezimmer ist aus einem Mix mit hellen Wand- und grauen Bodenfliesen gestaltet und verfügt über eine Badewanne mit Dusche. Ein separater Kellerraum gehört ebenfalls zur Immobilie und bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände. Die Fenster der Wohnung wurden größtenteils im Jahr 2008 erneuert und sind mit einer 2-fachen Verglasung aus Kunststoff versehen. Dadurch ist eine gute Wärmeisolierung gewährleistet. Die Heizkörper wurden vor ca. 7 Jahren ausgetauscht und sorgen für eine effiziente Wärmeregulierung. Die Elektrik ist 3adrig und in jedem Zimmer sind Fernsehanschlüsse vorhanden. Das monatliche Hausgeld, inklusive der Instandsetzungsrücklage, beträgt 350 € und beinhaltet alle relevanten Kosten für die Instandhaltung der Immobilie. Bei Bedarf kann ein Kfz-Stellplatz für monatlich 15 € (im Freien) oder 30 € (in der Garage) angemietet werden. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand. Im Jahr 2012 wurde die Außenfassade auf der Nordseite gedämmt, um den Energieverbrauch zu reduzieren. Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre praktische Raumaufteilung und die solide Bauweise, sondern auch durch die zentrale Lage. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet, mit Geschäften, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln in unmittelbarer Nähe. Insgesamt bietet diese Immobilie ein attraktives Paket zu einem fairen Preis.

???????? ??????????: 24076003-1 - 30627 Hannover – Groß-Buchholz

????????????????? ??? ??????????

- 3 Zimmer
  - ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - Laminat
  - Einbauküche mit allen Elektrogeräten (ca. 7 Jahre alt)
  - Küchenshohtisch als Sonderanfertigung
  - Zum Süden ausgerichteter Balkon
  - Kellerraum
  - 2-fach verglaste Kunststoff-Fenster, überwiegend aus dem Jahr 2008
  - Neue Heizkörper (ca. 7 Jahre alt)
  - Elektrik 3adrig
  - In jedem Zimmer sind Fernsehanschlüsse vorhanden
  - monatliches Hausgeld inkl. Instandsetzungsrücklage 350 €
  - ein Kfz-Stellplatz kann für 15 € (im Freien) o. 30 € (in der Garage) angemietet werden
  - bezugsfrei nach Absprache
- Laufende Instandsetzung des Hauses
- Dämmung der Außenfassade Nordseite ca. 2012

??????? ???????: 24076003-1 - 30627 Hannover – Groß-Buchholz

??? ??? ??? ???????????

Groß Buchholz ist ein Stadtteil im Osten von Hannover. Dieser Stadtteil ist vielfältig, sowohl was die Bebauung als auch die Nutzung betrifft. Es umfasst Wohngebiete, Geschäftszentren, medizinische Einrichtungen wie die Medizinische Hochschule Hannover (MHH) und großflächige Grünanlagen. Die Infrastruktur in Groß-Buchholz ist ausgezeichnet. Krippen, Kindergärten und Schulen liegen im mittelbaren Umfeld der Wohnung. Der Roderbruchmarkt ist fußläufig in nur 10 Minuten schnell erreicht. Dort finden Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Sportvereine und eine vielfältige Gastronomie. Von der Stadtbahnhaltestelle Roderbruchmarkt erreichen Sie mit der Linie 4 in nur 15 Minuten das Stadtzentrum und in nur ca. 4 Minuten zu Fuß sind Sie an der Bushaltestelle Roderbruchstraße (Linie 123 und 137). Den Weidetorkreisel, und damit die Auffahrt auf den Messeschnellweg und weiter zu den Autobahnen A2 und A7 erreichen Sie mit dem Auto in nur 5 Minuten. Darüber hinaus gibt es ein Netzwerk von Wegen für den Radverkehr und die Naherholung entlang des Mittellandkanals sowie durch Grünanlagen, die Sie unmittelbar vor dem hier angebotenen Objekt finden.

??????? ???????: 24076003-1 - 30627 Hannover – Groß-Buchholz

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.12.2028. Endenergieverbrauch beträgt 85.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. 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.

???????? ??????????: 24076003-1 - 30627 Hannover – Groß-Buchholz

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48 ??????? - ???????

E-Mail: hannover@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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