

Hannover – Groß-Buchholz

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und optimaler Raumaufteilung in ruhiger Lage von Groß-Buchholz

????????? ??????????: 24076053



www.von-poll.com

???? ??????: 250.000 EUR • ??????????: ca. 71,76 m² • ?????????: 3

???????? ??????????: 24076053 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

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

???????? ??????????: 24076053 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

?? ??? ??????

???????? ??????????	24076053	????? ???????	250.000 EUR
????????????	ca. 71,76 m ²	????????????	???????
????????	3	????????????	Käuferprovision
????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????? ???	2		MwSt.) des
????????????			beurkundeten
????????????	1		Kaufpreises
????? ?????????????	1963	????????	??????,
			????????????????
			?????????, ??????????

???????? ??????????: 24076053 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	119.10 kWh/m²a
??????????????	29.06.2025	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????? ???		?????????????	D
????? ????????????	??????	??????????????	
		???????????	
		????? ??????????????	1993
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 24076053 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

?? ?????????



???????? ??????????: 24076053 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

?? ?????????



???????? ?????????: 24076053 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

?? ?????????



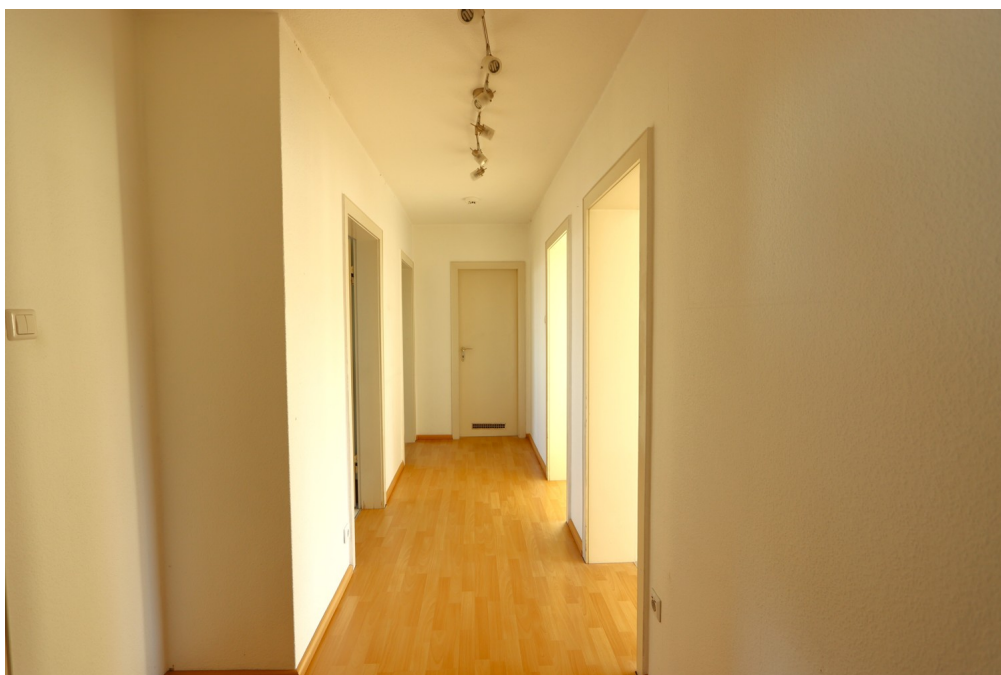
???????? ??????????: 24076053 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

?? ?????????



???????? ??????????: 24076053 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

?? ?????????



???????? ??????????: 24076053 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

?? ?????????



???????? ??????????: 24076053 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??? ?????????? ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ????????????????

???????? ??????????: 24076053 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

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

In ruhiger und zentraler Lage von Groß-Buchholz erwartet Sie eine helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung. Sie befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1963 mit insgesamt 8 Parteien. Die Wohnung bietet auf ca. 72 m² Wohnfläche ausreichend Platz und überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung sowie eine hervorragende Verkehrsanbindung. Die Haltestelle Klingerstraße ist in nur 4 Gehminuten zu erreichen und vor dem Haus stehen ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Die Medizinische Hochschule Hannover (MHH) ist mit dem Fahrrad in nur 10 Minuten zu erreichen, eine direkte Busverbindung sorgt für einen unkomplizierten und schnellen Weg zur Hochschule. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen großzügigen Flur, von dem aus Sie alle Räume erreichen können. Das Zimmer auf der rechten Seite ist hell und flexibel nutzbar – perfekt als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Das große Wohnzimmer mit Zugang zu einem Balkon, der demnächst saniert wird, bietet Ihnen Raum zum Entspannen. Im mittleren Bereich der Wohnung befindet sich ein praktischer Abstellraum, der Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet. Zum Innenhof hin befindet sich ein Schlafzimmer. Die Küche ist mit einer Einbauküche und elektrischen Geräten ausgestattet. Außerdem verfügt sie über neuwertige Elektrik. Ein Pluspunkt ist das geräumige und helle Bad mit Fenster und Badewanne. Der Boden wurde vor ca. drei Jahren neu gefliest. Auch die Wasser- und Abwasserleitungen sowie die Elektrik im Bad wurden erneuert. Das Gebäude ist teilweise energetisch saniert. Die zum Innenhof gelegene Fassade ist mit einem Wärmeverbundsystem ausgestattet und die entsprechenden Fenster wurden vor etwa 5 Jahren erneuert. Die Fenster im Wohnzimmer sind von ca. 1997 und das Fenster im kleinen Zimmer von ca. 2019. Die Fassade an der Frontseite ist ungedämmt. Der Dachboden wurde vor ca. 15 Jahren isoliert und die Zentralheizung des Hauses ist ca. 5 Jahre alt. Auch die Wohnungseingangstür wurde durch eine moderne ersetzt. Eine individuelle Gestaltungsmöglichkeit bietet der Bodenbelag der Wohnung, welcher aus Linoleum, Teppich, Laminat und Fliesen besteht. Designen Sie den Bodenbelag nach Ihren Vorstellungen und kreieren Sie Ihre eigene Wohlfühloase.

???????? ??????????: 24076053 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

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

- ca. 72 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- 3. Obergeschoss
- Baujahr 1963
- Mehrfamilienhaus mit 8 Parteien
- Küche mit Einbauküche
- Abstellraum in der Wohnung
- Badezimmer mit Fenster, Badewanne und neuen Fußbodenfliesen (vor ca. 3 Jahren erneuert)
- Modernisierte Wasser-, Abwasserleitungen im Bad
- Modernisierte Elektrik in der Küche und im Bad
- Neuwertige Wohnungseingangstür
- Balkon (Sanierung geplant)
- Kellerraum
- Fenster Innenhof und kleines Zimmer Frontseite ca. 5 Jahre alt, Wohnzimmer aus ca. 1997
- Wärmedämmung Fassade zum Innenhof mit Wärmedämmverbundsystem
- Dachboden vor ca. 10–15 Jahren gedämmt
- Zentralheizung erneuert vor ca. 5 Jahren
- Top Verkehrsanbindung:
4 Gehminuten zur Straßenbahn- und Bushaltestelle (Linien 3, 7, 13 & 137),
10 Fahrradminuten zur Medizinischen Hochschule Hannover (MHH)
- Top Nahversorgung direkt vor der Tür:
Bäckerei: 120 m entfernt
Apotheke: 120 m entfernt
Post/DHL: 280 m entfernt
Bio-Markt: 550 m und 850 m entfernt
Supermarkt: 600 m entfernt
Drogeriemarkt, Discounter und weitere Märkte: 1,2 km entfernt

??????? ???????: 24076053 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

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

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen und dennoch hervorragend angebundenen Stadtteil von Hannover. In nur 4 Gehminuten erreichen Sie die Straßenbahnhaltstelle Klingerstraße. Von dort aus bringen Sie die Straßenbahnlinien 3, 7 und 13 sowie die Buslinie 137 schnell in die Innenstadt und in andere Stadtteile. In nur 10 Gehminuten erreichen Sie die Haltestelle Noltemeyerbrücke, wo die Buslinien 123, 125, 631 und 900 verkehren. Die Medizinische Hochschule Hannover (MHH) ist sowohl mit dem Fahrrad in nur 10 Minuten erreichbar als auch hervorragend mit öffentlichen Verkehrsmitteln angebunden. Eine direkte Busverbindung (Linie 123) sorgt für einen unkomplizierten und schnellen Weg zur Hochschule. Ein klarer Vorteil für Familien ist die ausgezeichnete Infrastruktur: Der nächste Kindergarten ist nur 6 Gehminuten entfernt, die nächstgelegene Grundschule in nur 8 Gehminuten erreichbar. Auch weiterführende Schulen wie eine Gesamtschule und ein Gymnasium sind nur 8 Fahrradminuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls bequem erreichbar. Der nächste Supermarkt ist nur 550 Meter entfernt. Auch eine Apotheke und eine Hausarztpraxis liegen in unmittelbarer Nähe und sind jeweils in 120 und 500 Metern erreichbar. Die Lage ist auch für Naturliebhaber ein echtes Highlight. Der Mittellandkanal ist in nur 10 Gehminuten erreichbar und lädt zu erholsamen Spaziergängen ein. Die weitläufige Eilenriede, Europas größter Stadtwald, ist ein Paradies für Radfahrer und Naturfreunde und liegt nur 12 Fahrradminuten entfernt. Auch Autofahrer profitieren von der optimalen Anbindung: Der Messeschnellweg ist in nur 7 Autominuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt. Die Autobahn A2 liegt ebenfalls verkehrsgünstig und ist in etwa 12 Autominuten erreichbar. Dank der hervorragenden Infrastruktur und der grünen Umgebung bietet die Wohnung alles, was man sich von einem stadtnahen Wohnort mit hoher Lebensqualität erhofft.

??????? ????????: 24076053 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.6.2025. Endenergieverbrauch beträgt 119.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 24076053 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

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

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

Christian Neteler

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

E-Mail: hannover@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com