

Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Helle 2-Zimmer Wohnung mit Balkon in Großburgwedel

????????? ??????????: 24352073



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

????? ??????: 150.000 EUR • ??????????: ca. 55 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

??????? ????????: 24352073 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

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

???????? ??????????: 24352073 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

?? ??? ?????

|                      |                       |                      |   |
|----------------------|-----------------------|----------------------|---|
| ???????? ??????????  | 24352073              | ???? ?????           | 150.000 EUR   |
| ????????????         | ca. 55 m <sup>2</sup> | ????????????         | ??????  |
| ???????              | 1                     | ????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????            | 2                     |                      |   |
| ???????????? ???     | 1                     |                      |   |
| ????????????         |                       |                      |   |
| ???????????          | 1                     | ?????????            | ???????   |
| ???? ???? ?????????? | 1997                  | ???????????????      |   |
|                      |                       | ???????????????????? | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
|                      |                       | ??????               |   |
|                      |                       | ???????              | ?????????????????   |
|                      |                       |                      | ?????????, ??????????   |

???????? ??????????: 24352073 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

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

| ???????????        | ?????????? ??????????? | ?????????????????? | VERBRAUCH                  |
|--------------------|------------------------|--------------------|----------------------------|
| ????????????       |                        | ????????????       |                            |
| ????? ???????????? | ??????                 | ????????           | 84.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ??????????????     | 24.08.2027             | ??????????????     |                            |
| ?????????????????? |                        | ??????????????     |                            |
| ?????????? ???     |                        | ????????????       | C                          |
| ????? ???????????? | ??????                 | ??????????????     |                            |
|                    |                        | ????????????       |                            |

??????? ???????: 24352073 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

?? ????????



???????? ??????????: 24352073 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

?? ?????????



???????? ??????????: 24352073 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

?? ?????????



???????? ??????????: 24352073 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

?? ?????????





???????? ??????????: 24352073 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

?? ?????????



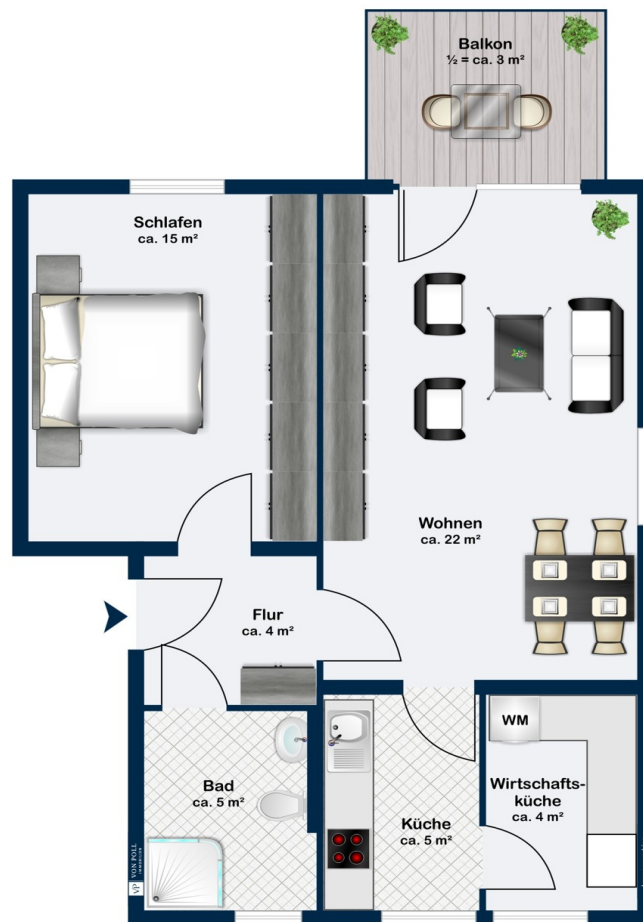
??????? ???????: 24352073 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

?? ????????



???????? ??????????: 24352073 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ????????? ??? ??? ??????????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.

???????? ??????????: 24352073 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

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

Zum Verkauf steht eine schöne, helle 2-Zimmer Wohnung mit Balkon in Großburgwedel. Das Zentrum Großburgwedels mit diversen Einkaufsmöglichkeiten sowie der Bahnhof sind fußläufig zu erreichen. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten. Das Gebäude wurde im Jahre 1997 in massiver Bauweise errichtet. Auf ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich ein Flur, ein Badezimmer mit Dusche, die Küche mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum, ein Schlafzimmer sowie der Wohnbereich mit Zugang zum Balkon. Der Balkon ist nach Süd-Westen ausgerichtet und bietet einen schönen Blick in die Umgebung. Das Hausgeld inklusive Instandhaltungsrücklage und Erbbauzins beträgt zur Zeit € 287,00 pro Monat.

???????? ??????????: 24352073 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

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

- Balkon
- Einbauküche
- Badezimmer mit Fenster
- Hauswirtschaftsraum innerhalb der Wohnung mit Waschmaschinenanschluss

??????? ???????: 24352073 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

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

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

???????? ??????????: 24352073 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.8.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 84.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. 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.

???????? ??????????: 24352073 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

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

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

Thomas Bade & Claudia Bade

---

Hannoversche Straße 12A ???????? - ?????? ????????  
E-Mail: hannover.nord@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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