

Hannover – Groß-Buchholz

# Einziehen und wohlfühlen - Moderne und großzügige Wohnung in toller Lage von Groß-Buchholz

CODICE OGGETTO: 24076013-3



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

PREZZO D'ACQUISTO: 350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 124,8 m<sup>2</sup> • VANI: 4

CODICE OGGETTO: 24076013-3 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24076013-3 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24076013-3
Superficie netta	ca. 124,8 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1971
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	350.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2016
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

**CODICE OGGETTO: 24076013-3 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	101.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	17.05.2032	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1990

CODICE OGGETTO: 24076013-3 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

## La proprietà



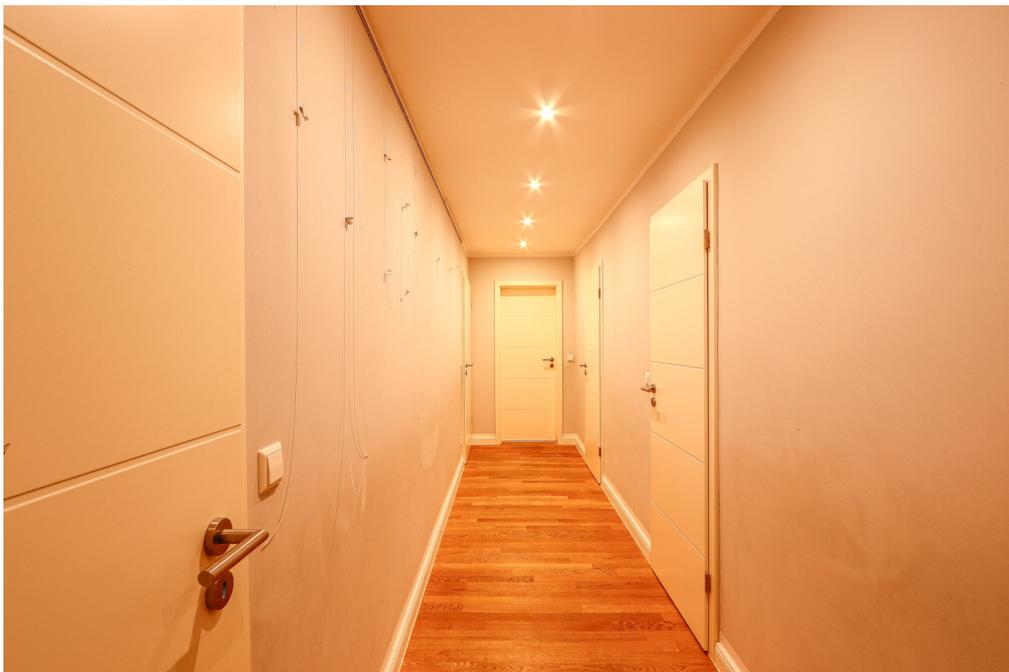
CODICE OGGETTO: 24076013-3 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24076013-3 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

## La proprietà



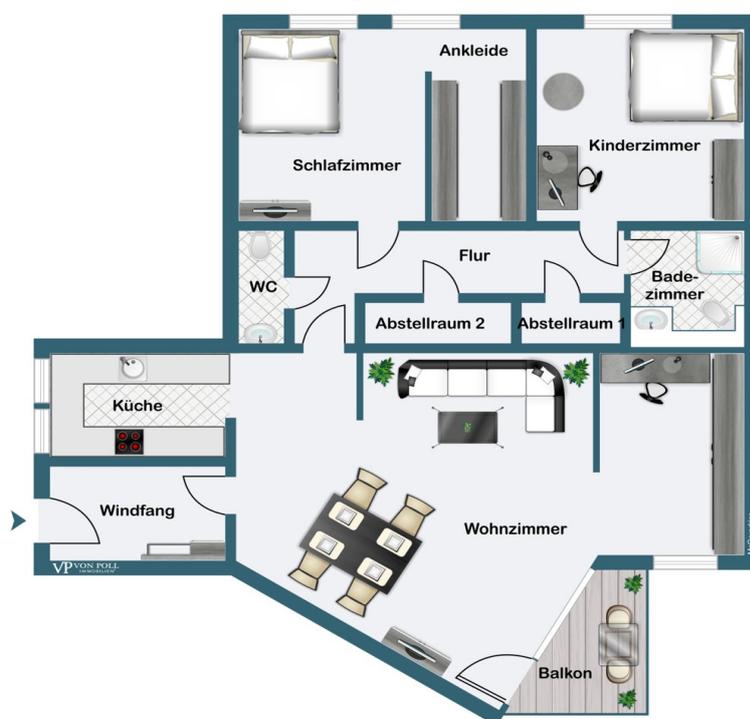
CODICE OGGETTO: 24076013-3 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24076013-3 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24076013-3 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz**

## Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN bietet Ihnen hier eine bezugsfertige, komfortabel geschnittene Eigentumswohnung in Groß-Buchholz zum Kauf. Ihre neue Wohnung befindet sich im 1. OG bzw. Hochparterre eines gepflegten Gebäude aus dem Jahre 1971. 2016 wurde die gesamte Wohnung vollständig modernisiert. Sie befindet sich daher in einem guten Zustand und ist bezugsfertig. Die großzügige Aufteilung der Räume sorgt dafür, dass es sich hier als Paar oder mit einer Familie richtig gut leben lässt. Der große und offene Wohnbereich erstreckt sich auf fast 50m<sup>2</sup>.. Hier können Sie ihren gestalterischen Vorstellungen freien Lauf lassen, denn auch große Möbel lassen sich hier gut platzieren. Die große Fensterfront mit Blick auf eine Grünanlage sorgt für eine angenehme Atmosphäre. Der mit einem Holzboden ausgestattete Balkon kann von hier betreten werden. Durch eine geschickt platzierte Trennwand wird der Wohnbereich optisch aufgeteilt, wodurch ein zusätzlicher Arbeitsbereich entstanden ist. Weitere Umgestaltungsmöglichkeiten sind gegeben. Die schicke Einbauküche wurde in elegantem Weiß gestaltet und bietet ausreichend Möglichkeiten zum Kochen etc. Ein Fenster sorgt auch hier für frische Luft und Tageslicht. Linkerhand der Tür öffnet sich der Flur, welcher Zugang zu den Schlafzimmern und anderen Räumen bietet. Das Elternschlafzimmer ist sehr geräumig und bietet Platz für ein großes Doppelbett und weitere Möblierungen. Auch hier wurde erneut eine Trennwand verbaut, wodurch eine Ankleide bzw. ein begehbarer Kleiderschrank entstanden ist. Das weitere Zimmer eignet sich idealerweise als Kinderzimmer, da es ebenfalls eine angenehme Größe hat. Alternativ lässt sich hier auch ein Gästezimmer, Hobbyraum oder ein Büro einrichten. Am Ende des Flures liegt das Badezimmer. Dieses ist mit einer großen, bodentiefen Dusche ausgestattet. Ein großer Waschtisch und das WC gehören ebenfalls zur Ausstattung. Die großflächigen Fliesen und die Spotlights in der Decken verleihen dem Badezimmer eine hochwertige Atmosphäre. In der Wohnung befinden sich zusätzlich 2 kleine Abstellräume, wovon einer mit Anschlüssen für eine Waschmaschine und eine Wäschetrockner ausgestattet ist. Ein kleines, aber doch schickes Gäste-WC befindet sich ebenfalls in der Wohnung. Zusätzlich zu dieser tollen Wohnung gehört ein Stellplatz in der Tiefgarage, die zu diesem Haus gehört. Dies erleichtert Ihnen die Parkplatzsuche und ist sehr komfortabel. Ein Kellerraum zum Verstauen weiterer Utensilien rundet dieses Angebot für Sie ab. In dem Hausgeld sind die Heizkosten (6-köpfige Familie) bereits enthalten, die die höchste Position ausmachen, so dass diese Kosten je nach Verbrauch reduziert werden können.

**CODICE OGGETTO: 24076013-3 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz**

## Dettagli dei servizi

- Kernsanierung 2016
- Neue Wohnungseingangstür 2024
- Balkon
- Tiefgaragenstellplatz
- Keller
- Badezimmer mit bodentiefer Dusche
- Hausgeld inkl. Heizkosten (6-köpfige Familie) und Instandhaltungsrücklage

**CODICE OGGETTO: 24076013-3 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz**

## Tutto sulla posizione

Dieser Stadtteil überzeugt neben seinen guten Verkehrsanbindungen und Einkaufsmöglichkeiten über eine ansehnliche und historisch gewachsene Architektur, welche auch viele Fachwerkbauten beinhaltet. Diese Tatsache vermittelt einem in sehr guter Stadteillage ein Gefühl von ländlichem Flair. Den nah gelegenen Weidetorkreisel erreichen Sie in nur 5 Autominuten und sind binnen kürzester Zeit auf den Schnellwegen und dem Fernverkehr. Die MHH ist mit dem Auto in 5 Minuten erreichbar. Zu der nahegelegenen Bushaltestelle der Linie 133 benötigen Sie ebenfalls nur 5 Gehminuten. Über diese Buslinie haben Sie hervorragenden Anschluss an das Netz der öffentlichen Verkehrsmittel. Mittelbar und unmittelbar erreichen Sie auf diese Art und Weise viele Destinationen im Stadtgebiet. Zum Einkaufen bieten sich gleich mehrere Möglichkeiten (EDEKA, NP, denns, Rossmann). Alle Supermärkte sind ca. 5 Autominuten vom Haus entfernt. Auch mit KITAs (5 Gehminuten), Schulen (Grundschule 13 Gehminuten), Ärzten (Hausarzt 3 Gehminuten) und Fitnessstudios ist Groß-Buchholz bestens ausgestattet. Die Nähe zur Eilenriede und zum Mittellandkanal bietet einem zahlreiche Möglichkeiten seine Freizeit aktiv zu gestalten. Der nah gelegene Groß-Buchholzer Kirchweg bietet Ihnen gleich drei hervorragende internationale Speiselokale. Das Chinarestaurant in der nah gelegenen Silberstraße gehört zu den besten seiner Art in Hannover. Tauchen Sie ein in dieses gerade für Familien wunderbare Lebensumfeld !

**CODICE OGGETTO: 24076013-3 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 101.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODICE OGGETTO: 24076013-3 - 30655 Hannover – Groß-Buchholz

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48 Hannover - Centro  
E-Mail: [hannover@von-poll.com](mailto:hannover@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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