

Burgwedel / Fuhrberg

# Große Wohnung über zwei Etagen mit Garten und Carport

**CODICE OGGETTO: 24352066**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 290.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 210 m<sup>2</sup> • VANI: 6**

CODICE OGGETTO: 24352066 - 30938 Burgwedel / Fuhrberg

- 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: 24352066 - 30938 Burgwedel / Fuhrberg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24352066
Superficie netta	ca. 210 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	1
Anno di costruzione	1996
Garage/Posto auto	3 x Carport

Prezzo d'acquisto	290.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24352066 - 30938 Burgwedel / Fuhrberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.04.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	90.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	C

CODICE OGGETTO: 24352066 - 30938 Burgwedel / Fuhrberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24352066 - 30938 Burgwedel / Fuhrberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24352066 - 30938 Burgwedel / Fuhrberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24352066 - 30938 Burgwedel / Fuhrberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24352066 - 30938 Burgwedel / Fuhrberg

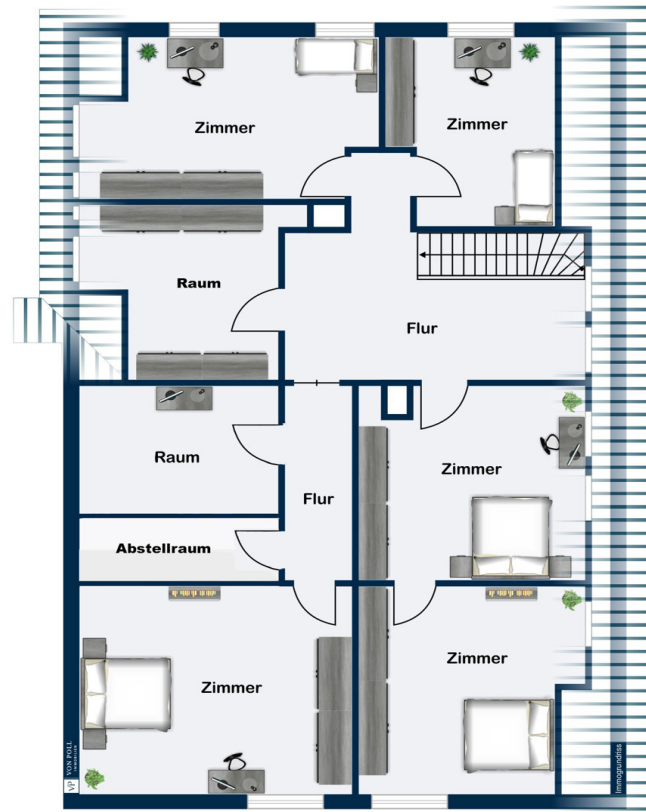
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24352066 - 30938 Burgwedel / Fuhrberg

## 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: 24352066 - 30938 Burgwedel / Fuhrberg**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine großzügig geschnittene Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 210 m<sup>2</sup> im Burgwedeler Ortsteil Fuhrberg. Die Wohnung befindet sich in einer Wohnanlage mit insgesamt 14 Einheiten, erstreckt sich über Erd- und Obergeschoss und verfügt über ein Sondernutzungsrecht an bestimmten Gartenteilen. Die Wohnanlage wurde im Jahre 1996 aus dem ursprünglichen Gebäudebestand eines an dieser Stelle befindlichen landwirtschaftlichen Betriebs umgebaut, in wesentlichen Gewerken saniert und erweitert. Zudem wurde das gesamte Ensemble rundum verklinkert und mit Kunststofffenstern versehen, um von Außen ein weitgehend einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Die hier angebotene Wohnung ist über einen separaten Eingang erreichbar. Im Erdgeschoss befinden sich neben der großen Diele ein Badezimmer, eine Küche, ein Hauswirtschaftsraum und ein Wohnraum mit Kaminofen und Zugang zur Terrasse. Im flächenmäßig größeren Obergeschoss sind insgesamt 7 Räume angeordnet, die allesamt einer Renovierung bedürfen. Darüber hinaus befinden sich auf dem Dachboden noch weitere ca. 100 m<sup>2</sup> Fläche, die sich nach entsprechender statischer und baurechtlicher Prüfung ggf. vielfältig nutzen lassen. Die Wohnung besticht durch ihre großzügige Aufteilung sowie einen "Wohnen wie im eigenem Haus-Charakter", drei Carport-Stellplätze runden das Angebot ab. Insgesamt ein sehr interessantes Angebot für Familien mit großem Platzbedarf und Lust am Gestalten! Lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

**CODICE OGGETTO: 24352066 - 30938 Burgwedel / Fuhrberg**

## Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- Kaminofen
- Holz-Sprossenfenster
- Terrasse
- Außenmarkise
- Sondernutzungsrecht Garten
- Geräteschuppen
- Carport für 3 Fahrzeuge

**CODICE OGGETTO: 24352066 - 30938 Burgwedel / Fuhrberg**

## Tutto sulla posizione

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-Wohnlagen Niedersachsens. Verwaltungs- und infrastrukturelles Zentrum ist der Ort Großburgwedel, direkt an der BAB 7 und ca. 20 km vom Stadtzentrum der Landeshauptstadt Hannover entfernt. Die Wohnung befindet sich im ca. 9 km von Großburgwedel entfernten Ortsteil Fuhrberg, in dem derzeit ca. 2.200 Einwohner leben. Einkaufsmöglichkeiten, Hausarzt, eine Ganztags-Grundschule und eine Kindertagesstätte gibt es im Ort, alle weiterführenden Schulen befinden sich ebenso wie alle Behörden, diverse (Fach-)Ärzte und das an die Medizinische Hochschule Hannover angeschlossene Krankenhaus in Großburgwedel. Von Fuhrberg aus erreicht man die BAB 7 in weniger als 5 Minuten, den Flughafen Hannover in 15 Minuten. Per Bahn erreicht man die Landeshauptstadt Hannover über den Bahnhof Burgwedel oder Mellendorf in jeweils 15 Minuten.

**CODICE OGGETTO: 24352066 - 30938 Burgwedel / Fuhrberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 90.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. 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.

**CODICE OGGETTO: 24352066 - 30938 Burgwedel / Fuhrberg**

## Partner di contatto

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

Thomas Bade & Claudia Bade

---

Hannoversche Straße 12A Hannover - Regione Nord

**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)