

Burgdorf / Ehlershausen – Burgdorf

# Reihenmittelhaus in Ehlershausen

**CODICE OGGETTO: 24352076**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 239.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 105 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 368 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24352076 - 31303 Burgdorf / Ehlershausen – Burgdorf

- 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: 24352076 - 31303 Burgdorf / Ehlershausen – Burgdorf

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24352076
Superficie netta	ca. 105 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	239.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2015
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24352076 - 31303 Burgdorf / Ehlershausen – Burgdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	246.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.10.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 24352076 - 31303 Burgdorf / Ehlershausen – Burgdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24352076 - 31303 Burgdorf / Ehlershausen – Burgdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24352076 - 31303 Burgdorf / Ehlershausen – Burgdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24352076 - 31303 Burgdorf / Ehlershausen – Burgdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24352076 - 31303 Burgdorf / Ehlershausen – Burgdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24352076 - 31303 Burgdorf / Ehlershausen – Burgdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24352076 - 31303 Burgdorf / Ehlershausen – Burgdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24352076 - 31303 Burgdorf / Ehlershausen – Burgdorf

## La proprietà



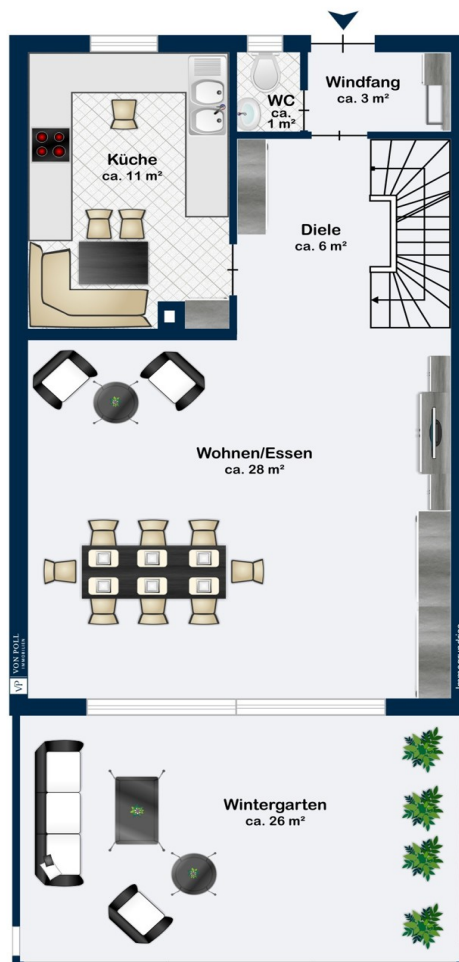
CODICE OGGETTO: 24352076 - 31303 Burgdorf / Ehlershausen – Burgdorf

## La proprietà

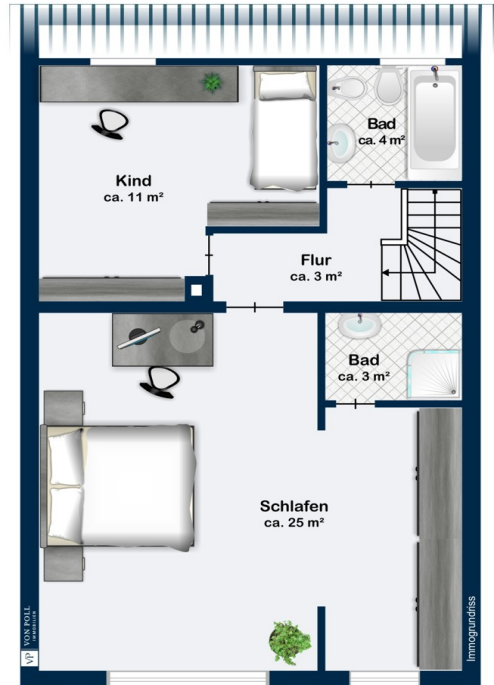


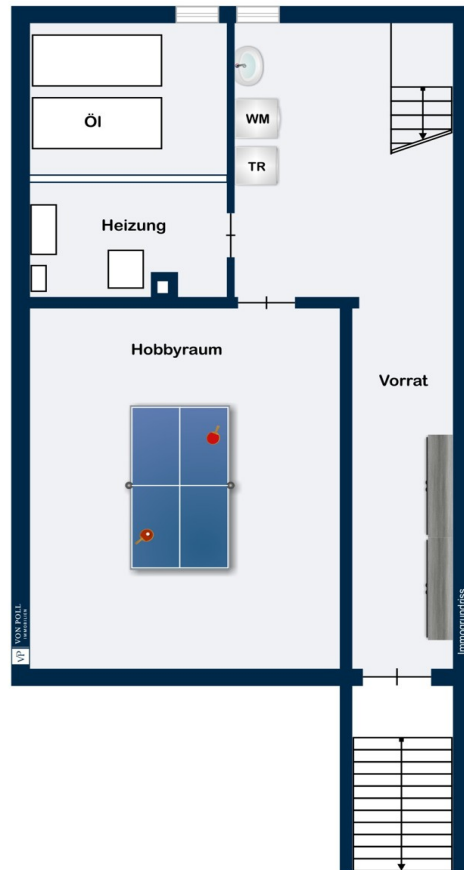
CODICE OGGETTO: 24352076 - 31303 Burgdorf / Ehlershausen – Burgdorf

## 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: 24352076 - 31303 Burgdorf / Ehlershausen – Burgdorf**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein 1974 in massiver Bauweise errichtetes Reihenmittelhaus auf einem ca. 368 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus befindet sich im beliebten Burgdorfer Ortsteil Ehlershausen in ruhiger Lage nahe eines kleinen Waldes. Das Reihenmittelhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 105 m<sup>2</sup> und ist komplett unterkellert. Im Erdgeschoss dominiert der große Wohn-/ Essbereich mit angrenzendem Wintergarten. Zudem befinden sich hier eine Küche und ein Gäste-WC. Das Obergeschoss bietet neben einem großen, lichtdurchfluteten Schlafzimmer mit angrenzendem Duschbad ein weiteres Zimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Der wohnlich ausgebaute Spitzboden ist durch eine feste Treppe erreichbar. Im Kellergeschoss gibt es einen großen Hobbyraum sowie zwei weitere Räume für Heizung und Vorräte. Der schön angelegte Garten bietet Platz zum Entspannen. Eine abgeschlossene Garage rundet das Angebot ab. Die Immobilie bietet eine gute Basis, um die jeweiligen Wohnansprüche im Rahmen anstehender Renovierungen umzusetzen. Lassen Sie sich von der Bildern inspirieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!



**CODICE OGGETTO: 24352076 - 31303 Burgdorf / Ehlershausen – Burgdorf**

## Dettagli dei servizi

- Einbauküche mit Markengeräten
- Eingangstür 2015 erneuert
- Glasfaseranschluss
- Wintergarten
- Vollkeller
- Buderus Ölheizung aus 2001 (regelmäßig gewartet)
- Wasserspeicher aus 2021
- Brunnen für Gartenbewässerung
- Gartenhaus
- Garage

**CODICE OGGETTO: 24352076 - 31303 Burgdorf / Ehlershausen – Burgdorf**

## Tutto sulla posizione

Die Stadt Burgdorf mit ca. 30.000 Einwohnern liegt 20 km nordöstlich von Hannover und ist als ehemalige Kreisstadt des Landkreises Burgdorf nach wie vor wichtigstes Mittelzentrum der nordöstlichen Peripherie Hannovers. Das Reihenmittelhaus befindet sich im Ortsteil Ehlershausen. Ehlershausen ist - nach der Kernstadt Burgdorf - die größte (ca. 3.200 Einwohner) Ortschaft Burgdorfs und liegt nördlich an der Bundesstrasse 3, die von Hannover kommend nach Celle führt. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Apotheke, Kindergarten und Grundschule sind im Ort vorhanden. Der Bahnhof Ehlershausen liegt an der Bahnstrecke Hannover-Celle. Mit den dort haltenden Linien S 6 und S 7 wird der Hauptbahnhof Hannover in ca. 30 Minuten erreicht. Die Buslinie 926 verbindet zudem Ehlershausen mit der Stadt Burgdorf.

**CODICE OGGETTO: 24352076 - 31303 Burgdorf / Ehlershausen – Burgdorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 246.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 24352076 - 31303 Burgdorf / Ehlershausen – Burgdorf

## 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)