

Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

# Schönes Reihenmittelhaus in Top Lage von Großburgwedel

**CODICE OGGETTO: 24352074-1**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 375.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 188 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24352074-1 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

- 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: 24352074-1 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel**

## A colpo d'occhio

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24352074-1                      |
| Superficie netta    | ca. 125 m <sup>2</sup>          |
| Tipologia tetto     | a due falde                     |
| Vani                | 4                               |
| Camere da letto     | 3                               |
| Bagni               | 1                               |
| Anno di costruzione | 1991                            |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage, 15000 EUR (Affitto) |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto      | 375.000 EUR   |
| Casa                   | Villa a schiera centrale  |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Necessita ristrutturazione  |
| Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile                           |

CODICE OGGETTO: 24352074-1 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Dati energetici

|   |               |   |                                     |
|---|---------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 175.60 kWh/m <sup>2</sup> a         |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 16.10.2034    | Classe di efficienza energetica                       | F                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1991                                |

CODICE OGGETTO: 24352074-1 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24352074-1 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24352074-1 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24352074-1 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24352074-1 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24352074-1 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24352074-1 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24352074-1 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## La proprietà



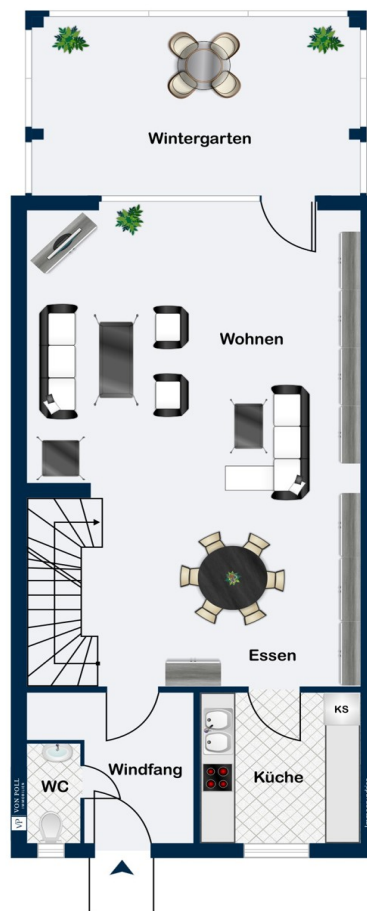
CODICE OGGETTO: 24352074-1 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

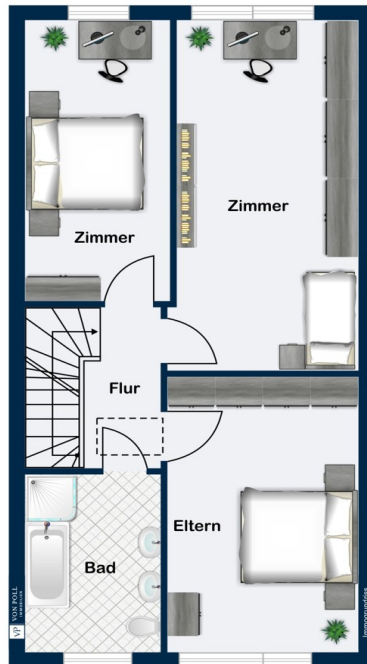
## La proprietà

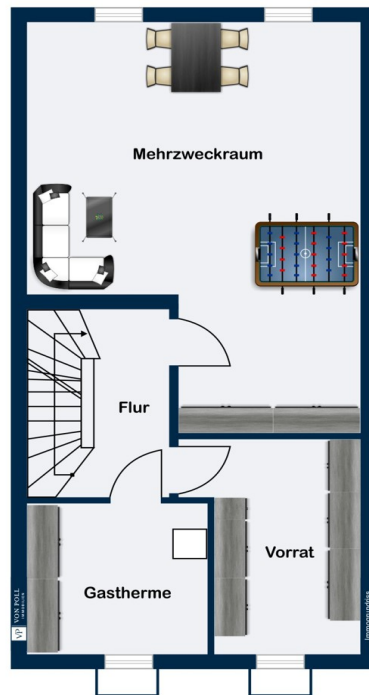


CODICE OGGETTO: 24352074-1 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## 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: 24352074-1 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein 1990 in massiver Bauweise errichtetes Reihenmittelhaus auf einem ca. 190 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus befindet sich im begehrten Burgwedeler Ortsteil Großburgwedel in ruhiger Lage. Das Zentrum Großburgwedels ist fußläufig erreichbar. Das Reihenmittelhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> und ist komplett unterkellert. Im Erdgeschoss dominiert der große Wohn-/ Essbereich mit angrenzendem, beheizbarem Wintergarten. Zudem befinden sich hier eine Küche und ein Gäste-WC. Das Obergeschoss bietet neben drei Zimmern ein helles Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Im Kellergeschoss gibt es einen großen Hobbyraum sowie zwei weitere Räume für Heizung und Vorräte. Eine abgeschlossene Garage ist für Euro 15.000,00 zu erwerben. Die Immobilie bietet eine gute Basis, um die jeweiligen Wohnansprüche im Rahmen anstehender Renovierungen umzusetzen. Lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

CODICE OGGETTO: 24352074-1 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## Dettagli dei servizi

- Massive Bauweise
- Fensterläden
- Vollkeller
- Wintergarten
- Garage (separat zu erwerben)

**CODICE OGGETTO: 24352074-1 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel**

## Tutto sulla posizione

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. Das Reihemittelhaus 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.

**CODICE OGGETTO: 24352074-1 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 175.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24352074-1 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

## 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)