Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

Attraktive Doppelhaushälfte mit Vollkeller und Doppelcarport in bester Lage von Großburgwedel

CODE DU BIEN: 24352071

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 595.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 132 m^2 • **PIÈCES:** 5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 390 m^2

CODE DU BIEN: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24352071
Surface habitable	ca. 132 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1991
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	595.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2015
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	05.01.2032
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	93.00 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2006

CODE DU BIEN: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

La propriété

CODE DU BIEN: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

La propriété

CODE DU BIEN: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

La propriété

CODE DU BIEN: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

La propriété

CODE DU BIEN: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

La propriété

CODE DU BIEN: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

La propriété

CODE DU BIEN: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

La propriété

CODE DU BIEN: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

La propriété

CODE DU BIEN: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

La propriété

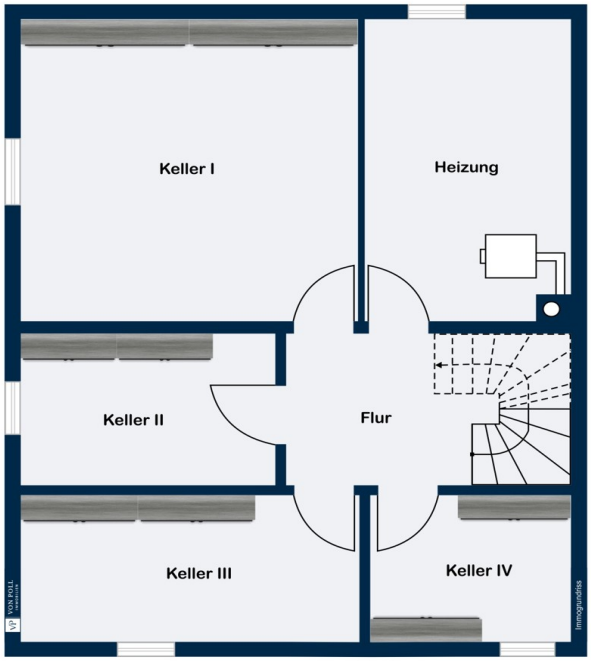
CODE DU BIEN: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

La propriété

CODE DU BIEN: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

Plans d'étage

Kind I
Kind II
Eltern
Flur
DF
Bad



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

Une première impression

Zum Verkauf steht eine 1991 auf einem ca. 390 m² großen Grundstück in massiver Bauweise errichtete Doppelhaushälfte. Das Haus befindet sich in bevorzugter Lage von Großburgwedel in fußläufiger Entfernung zum Zentrum. Die Doppelhaushälfte verfügt über eine Wohnfläche von ca. 132 m² und ist komplett unterkellert. Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde fortlaufend modernisiert, unter anderem wurde das Badezimmer im Obergeschoss 2015 saniert, die Gasheizung im Jahre 2006 ausgetauscht. Die Warmwasserbereitung wird durch Solarthermie unterstützt. Im Erdgeschoss befinden sich die geräumige Küche mit Einbauküche, ein Gäste-WC mit Dusche sowie das mit großen, bodentiefen Sprossen-Fenstern versehene Wohn- / Esszimmer mit Ausgang zur Terrasse. Im Wohnzimmer wurde 2013 hochwertiger Eichenparkettboden verlegt, ein Kaminofen aus 2007 sorgt für angenehme Wärme in der kalten Jahreszeit. Die geschwungene, mit Holzstufen versehene Treppe zieht sich vom Keller bis in das Obergeschoss mit drei schönen Zimmern und dem 2015 modernisierten Badezimmer und weiter in den ausgebauten Spitzboden. Im Vollkeller befinden sich neben dem Heizungsraum, dem Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und einem Vorratsraum zwei weitere Räume, die sich für Hobby und Werkstatt nutzen lassen. Die Terrasse ist nach Südwesten ausgerichtet und bietet einen schönen Blick in den liebevoll angelegten Garten. Auf dem Grundstück befinden sich zudem ein Gartengerätehaus als weitere Nutzfläche sowie zwei überdachte PKW-Stellplätze. Alles in allem ein wunderschönes neues Zuhause für Familien nach dem Motto "Einziehen und Wohlfühlen". Lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

CODE DU BIEN: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

Détails des commodités

- Einbauküche
- Sprossenfenster mit Außenrolladen
- Parkettboden im Wohnraum neu verlegt 2013
- Kaminofen aus 2007
- Parkettboden im Obergeschoss neu verlegt 2010
- Badezimmer im Obergeschoss saniert in 2015
- ausgebauter Spitzboden
- Vollkeller
- Solarthermie für Warmwasserbereitung
- Gasheizung erneuert 2006
- Gartengerätehaus
- Doppelcarport mit Geräteraum

CODE DU BIEN: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.1.2032. Endenergiebedarf beträgt 93.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. 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.

CODE DU BIEN: 24352071 - 30938 Burgwedel / Großburgwedel – Burgwedel

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Thomas Bade & Claudia Bade

Hannoversche Straße 12A Hanovre - Région Nord
E-Mail: hannover.nord@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com