Hannover

Charmantes Zweigenerationenhaus mit großzügigem Raumangebot und Garten

Objektnummer: 25076013

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 915.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 220 m^2 • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 817 m^2

Objektnummer: 25076013 - 30627 Hannover

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25076013 - 30627 Hannover

Auf einen Blick

Objektnummer	25076013
Wohnfläche	ca. 220 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1980
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	915.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 200 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25076013 - 30627 Hannover

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	98.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.01.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 25076013 - 30627 Hannover

Die Immobilie

Objektnummer: 25076013 - 30627 Hannover

Die Immobilie

Objektnummer: 25076013 - 30627 Hannover

Die Immobilie

Objektnummer: 25076013 - 30627 Hannover

Die Immobilie

Objektnummer: 25076013 - 30627 Hannover

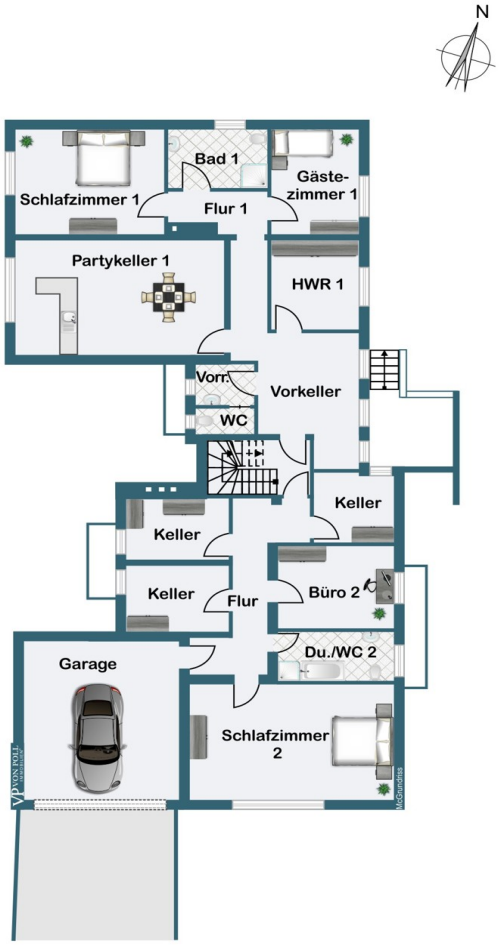
Die Immobilie

Objektnummer: 25076013 - 30627 Hannover

Die Immobilie

Objektnummer: 25076013 - 30627 Hannover

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25076013 - 30627 Hannover

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein großzügiges Zweigenerationenhaus mit einer Wohnfläche von ca. 220 m², eingebettet auf einem ca. 817 m² großen Grundstück. Das im Jahr 1980 errichtete Objekt wurde zuletzt 2011 umfassend modernisiert und besticht durch seine moderne Ausstattung sowie gehobene Qualität. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Sackgassenlage, die für Abgeschiedenheit und Entspannung sorgt. Mit insgesamt 6 Zimmern in der Hochparterre bietet es ausreichend Platz für eine Familie (Mehrgenerationen). Darüber hinaus stehen Ihnen zwei offene Küchen zur Verfügung, die nahtlos in den Wohnbereich übergehen und ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden sind. Zwei Kamine sorgen nicht nur für eine angenehme Wärme, sondern auch für eine wohlige Atmosphäre in den kühleren Monaten. Das Souterrain des Hauses bietet zusätzliche Räume, die vielseitig genutzt werden können. Hier befinden sich weitere Schlafzimmer und zwei Badezimmer, ebenso wie ein Büro, das ideale Bedingungen für das Arbeiten von zu Hause bietet. Diese Ebene eignet sich perfekt, um Gäste unterzubringen oder als separaten Wohnbereich für Familienmitglieder. Ein Highlight der Immobilie ist die großzügige Terrasse, die sowohl überdacht als auch windgeschützt ist. Hier können Sie entspannte Abende verbringen oder einfach die frische Luft genießen. Zusätzlich gibt es einen Freisitz, der sich bestens für Grillabende oder zum Sonnenbaden anbietet. Für Fahrzeuge stehen Ihnen Außenstellplätze sowie eine Doppelgarage zur Verfügung, die ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bietet. Die Zentralheizung sorgt für eine effiziente Wärmeverteilung im gesamten Haus. Mit seiner durchdachten Raumaufteilung und der hochwertigen Ausstattung bietet dieses Mehrgenerationenhaus sowohl Komfort als auch Funktionalität. Es ist ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf großzügige Wohnflächen und eine ruhige Lage legen. Die Nähe zu allen notwendigen Annehmlichkeiten wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln macht es besonders attraktiv. Wenn Sie auf der Suche nach einem Zuhause sind, das sowohl ein gemütliches Wohnambiente als auch ausreichend Platz für alle Familienmitglieder bietet, dann könnte dieses Haus genau das Richtige für Sie sein. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort einen Eindruck von dieser Immobilie zu verschaffen. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses ansprechende Immobilie vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 25076013 - 30627 Hannover

Alles zum Standort

Der Zaunkönigweg im Stadtteil Groß-Buchholz in Hannover ist ebenfalls gut angebunden, sowohl durch öffentliche Verkehrsmittel als auch durch Straßenverbindungen. Hier sind die wichtigsten Verkehrsanbindungen in der Umgebung des Zaunkönigwegs in Groß-Buchholz: Öffentliche Verkehrsmittel: U-Bahn: Die Stadtbahn der Linie 4 verkehrt durch Groß-Buchholz und bietet eine schnelle Verbindung zu wichtigen Punkten in der Stadt. Buslinien: In der Nähe des Zaunkönigwegs verkehren mehrere Buslinien, die eine schnelle Anbindung zu anderen Stadtteilen und dem Stadtzentrum bieten: Buslinie 125 (Groß-Buchholz – Misburg) . Weitere Linien wie 126 und 128 bieten Verbindungen zu verschiedenen Zielen in Hannover, einschließlich Döhren, Bemerode, und der Hannoverschen Messe. Die Buslinien stellen sicher, dass Sie auch ohne Umsteigen bequem in die Innenstadt oder zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten kommen. Autobahnanbindung: Groß-Buchholz liegt in der Nähe der A2 und A7, sodass es eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz gibt. Die A2 führt in Richtung Berlin, während die A7 Verbindungen nach Süden (z.B. Frankfurt, Kassel) bietet. Fahrrad- und Fußwege: Auch in Groß-Buchholz gibt es gut ausgebaute Fahrradwege und Fußgängerzonen. Der Zaunkönigweg selbst liegt in einer eher ruhigen Wohngegend, aber es gibt gute Verbindungen zu Radwegen, die eine schnelle Fortbewegung ermöglichen. Der Stadtteil ist von vielen Grünflächen und Parks umgeben, was das Fahrradfahren und zu Fuß gehen angenehm macht.

Objektnummer: 25076013 - 30627 Hannover

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 98.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. 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.

Objektnummer: 25076013 - 30627 Hannover

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Neteler

Schiffgraben 48, 30175 Hannover
Tel.: +49 511 - 44 98 963 0
E-Mail: hannover@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com