Hannover – Groß-Buchholz

# Vogelsiedlung: Modernisiertes Reihenmittelhaus mit 5 Zimmern, Vollkeller und Garage

*Objektnummer: 26076040*



KAUFPREIS: 500.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 243 m²

Objektnummer: 26076040 - 30627 Hannover – Groß-Buchholz


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

Objektnummer: 26076040 - 30627 Hannover – Groß-Buchholz

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26076040 |
| Wohnfläche | ca. 140 m² |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1972 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 500.000 EUR |
| Haustyp | Reihenmittel |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | modernisiert |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 70 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26076040 - 30627 Hannover – Groß-Buchholz

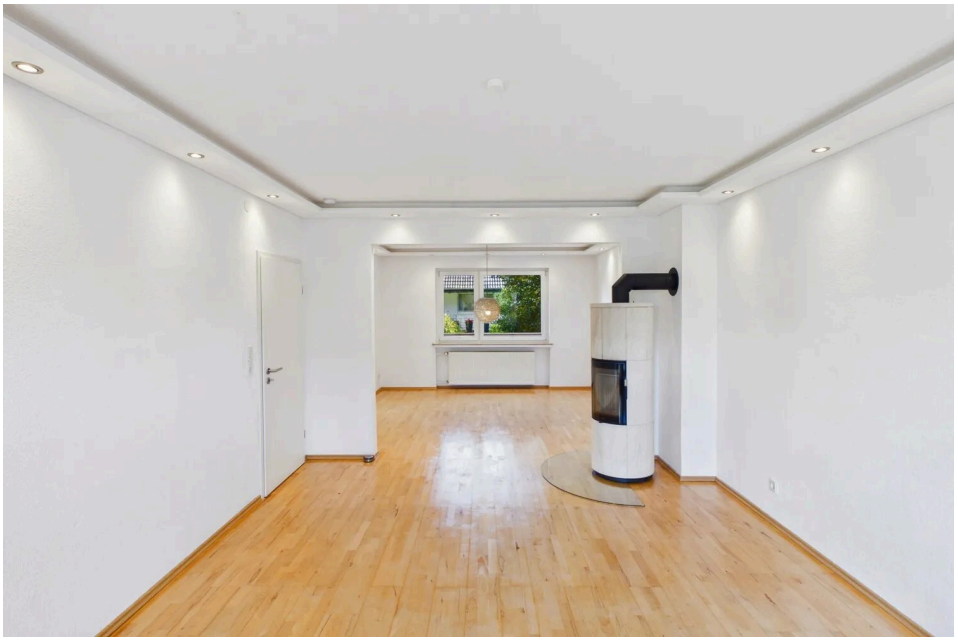
# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 06.08.2036 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 138.8 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E |
| Baujahr laut Energieausweis | 1972 |

Objektnummer: 26076040 - 30627 Hannover – Groß-Buchholz

# Die Immobilie

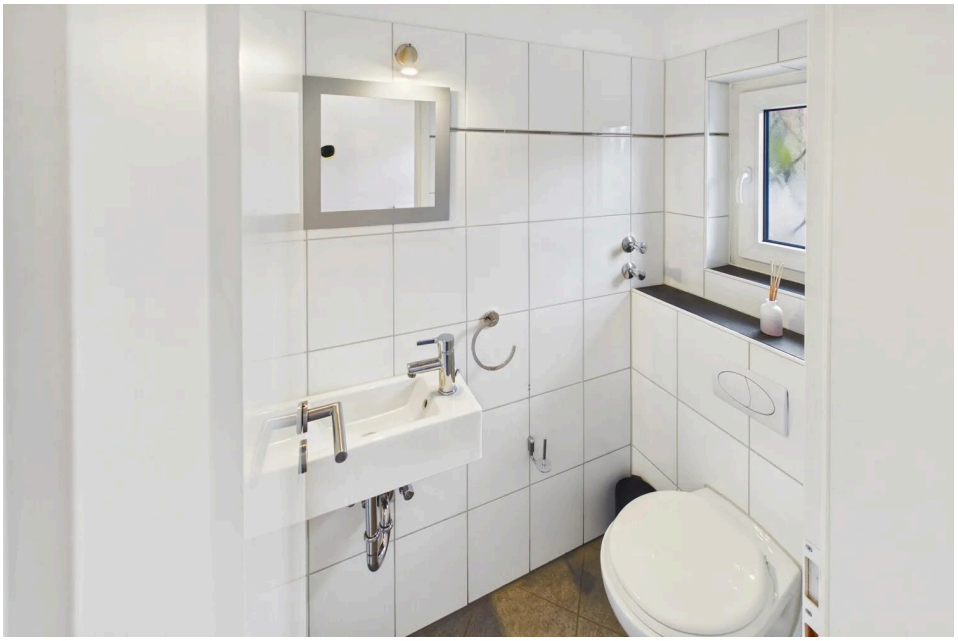




Objektnummer: 26076040 - 30627 Hannover – Groß-Buchholz

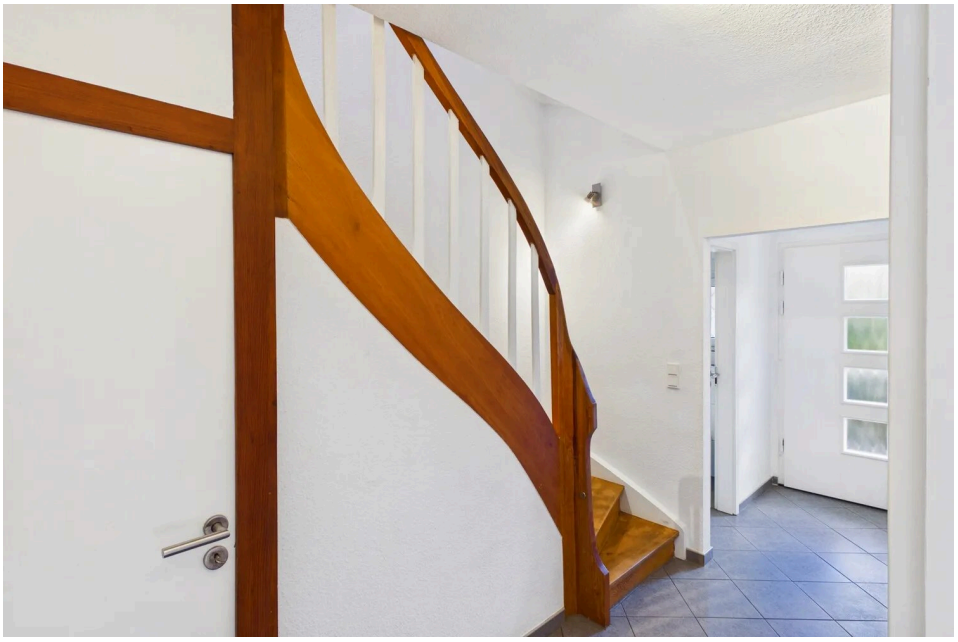
# Die Immobilie





Objektnummer: 26076040 - 30627 Hannover – Groß-Buchholz

# Die Immobilie

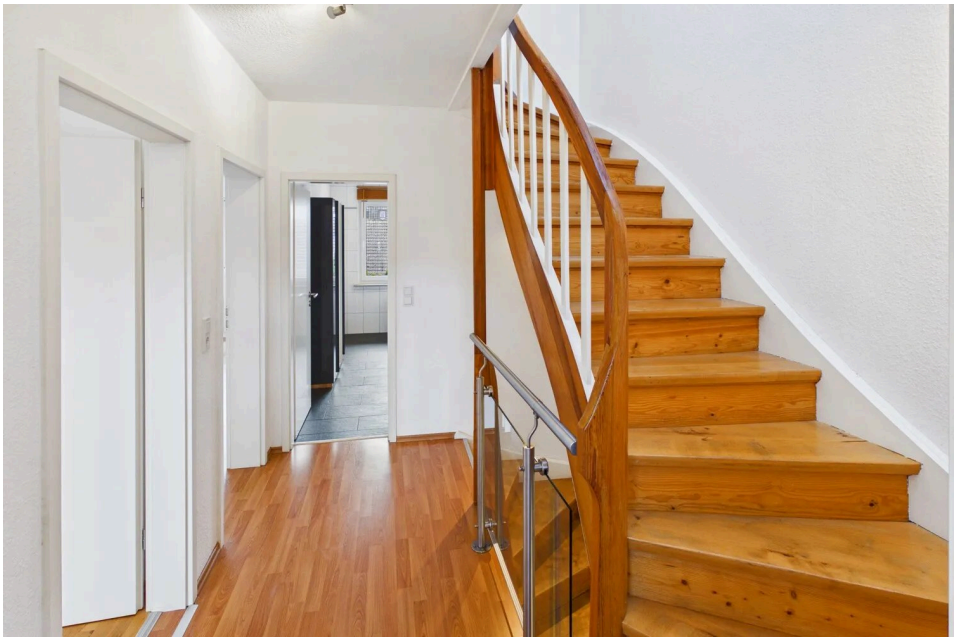




Objektnummer: 26076040 - 30627 Hannover – Groß-Buchholz

# Die Immobilie





Objektnummer: 26076040 - 30627 Hannover – Groß-Buchholz

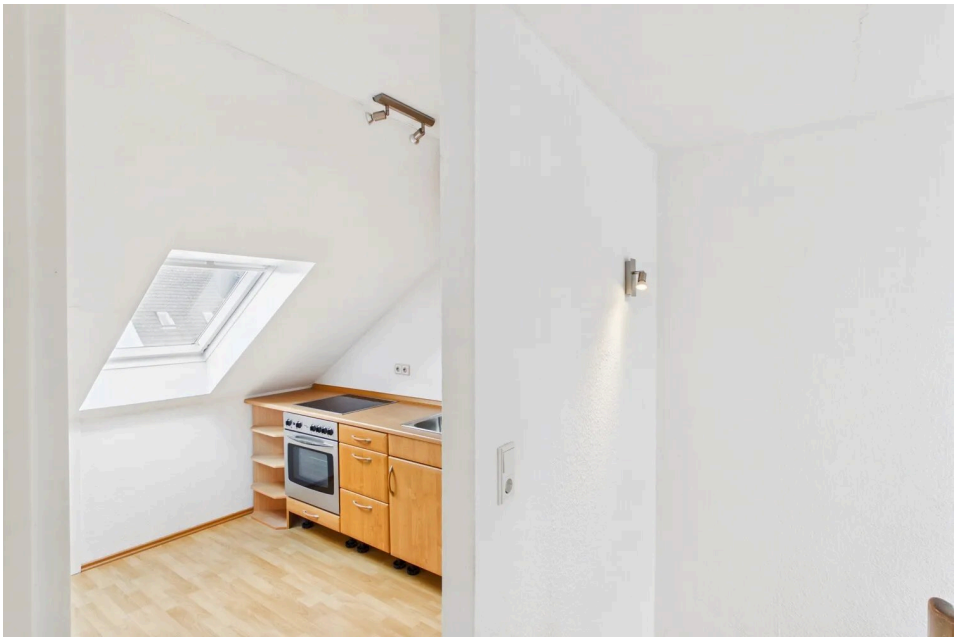
# Die Immobilie





Objektnummer: 26076040 - 30627 Hannover – Groß-Buchholz

# Die Immobilie





Objektnummer: 26076040 - 30627 Hannover – Groß-Buchholz

# Die Immobilie






Objektnummer: 26076040 - 30627 Hannover – Groß-Buchholz

# Die Immobilie





Objektnummer: 26076040 - 30627 Hannover – Groß-Buchholz

# Die Immobilie



Objektnummer: 26076040 - 30627 Hannover – Groß-Buchholz

# Ein erster Eindruck

Dieses 1972 erbaute und modernisierte Reihenmittelhaus überzeugt mit großzügigen Räumen, einer durchdachten Aufteilung und einem schönen Garten. Die drei Wohnebenen umfassen inklusive Terrasse und Balkon ca. 165 m² Grundfläche, davon ca. 140 m² Wohnfläche. Mit der ca. 54 m² großen Kellerfläche ergibt sich eine Gesamtfläche von ca. 219 m². Das ca. 230 m² große Grundstück verfügt über einen zusätzlichen Miteigentumsanteil von ca. 13,5 m². Fünf Zimmer, zwei Badezimmer, zwei separate WCs und eine Garage ergänzen das Angebot.

Bereits im Erdgeschoss zeigt sich die Großzügigkeit des Hauses. Vom Eingangsbereich aus gelangen Sie in das ca. 21 m² große Wohnzimmer, das ausreichend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft bietet. Große Fensterflächen eröffnen den Blick in den Garten, während Holzfußboden und Deckenbeleuchtung für eine wohnliche Atmosphäre sorgen. Durch einen breiten Durchgang erreichen Sie das angrenzende Esszimmer mit ca. 15 m², das ausreichend Platz für einen großen Esstisch bietet, an dem Familie und Freunde zusammenkommen können. Beide Räume sind offen verbunden und lassen sich dennoch eigenständig einrichten.
Ein besonderer Blickfang im Wohnzimmer ist der 2023 eingebaute Speicherkaminofen mit Natursteinverkleidung. Dank seiner Drehfunktion lässt sich das Kaminfeuer aus verschiedenen Blickwinkeln genießen. Über die Terrassentür gelangen Sie auf die ca. 15 m² große Gartenterrasse.
Die separate Küche verfügt über eine Einbauküche mit viel Stauraum und großzügigen Arbeitsflächen, die im Haus verbleibt.
Ein Gäste-WC ergänzt das Erdgeschoss.

Über die Holztreppe erreichen Sie das Obergeschoss mit zwei gut geschnittenen Zimmern von ca. 21 m² und ca. 15 m². Beide eignen sich als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Das größere Zimmer bietet direkten Zugang zum Balkon mit Blick in den Garten. Das ca. 9 m² große Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche und einen Waschtisch. Ein weiteres WC mit Tageslicht ergänzt die Etage.

Im ausgebauten Dachgeschoss befindet sich ein Zimmer mit ca. 25 m² Grundfläche, von denen aufgrund der Dachschrägen ca. 18 m² als Wohnfläche angerechnet werden. Zwei Dachflächenfenster sorgen für Tageslicht. Der Raum eignet sich beispielsweise als Gästezimmer, Arbeitsbereich oder Rückzugsort für Teenager.
Hinzu kommen eine Küche mit Küchenzeile und ein separates Duschbad mit Dachflächenfenster und Glasbausteinen in der Dusche, die zusätzliches Licht hereinlassen. Wird die Küchenzeile nicht benötigt, könnte nach ihrem Rückbau ein kleines Büro oder Ankleidezimmer entstehen. Abseiten unter den Dachschrägen bieten weiteren Stauraum.

Das vollständig unterkellerte Haus bietet ca. 54 m² zusätzliche Fläche. Neben einem ca. 21 m² großen Kellerraum stehen zwei weitere Kellerräume und der Heizungsraum zur Verfügung. Hier finden eine Waschmaschine, weitere Haushaltsgeräte, Vorräte und saisonale Gegenstände Platz. Ein Zugang zum Garten ist ebenfalls vorhanden.

Im Außenbereich erwartet Sie ein Garten mit Rasenfläche, Sträuchern und verschiedenen Pflanzbereichen. Die Terrasse bietet Platz für eine gemütliche Sitzgruppe und gemeinsame Stunden im Freien. Wenige Stufen führen hinunter zur Rasenfläche, deren Bepflanzung eine angenehme Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken schafft.
Besonders praktisch ist die Pforte am hinteren Grundstücksende zum rückwärtigen Weg. So können Sie bei der Gartenpflege Grünschnitt oder Materialien transportieren, ohne durch das Haus gehen zu müssen.

Im Laufe der Jahre wurden verschiedene Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Fenster und Elektrik wurden vor ca. 15 bis 25 Jahren erneuert.
Die Gasheizung stammt aus dem Jahr 2016.

Objektnummer: 26076040 - 30627 Hannover – Groß-Buchholz

# Ausstattung und Details

– Modernisiertes Reihenmittelhaus
– Baujahr 1972
– 5 Zimmer
– ca. 140 m² Wohnfläche auf drei Wohnebenen
– ca. 54 m² Kellerfläche
– Gesamtfläche von ca. 219 m²
– insgesamt ca. 219 m² Flächenangebot
- ca. 230 m² Grundstück zzgl. eines Miteigentumsanteils von ca. 13,5 m²
– 2 Badezimmer
– 2 separate WCs
– drehbarer Speicherkaminofen mit Natursteinverkleidung aus dem Jahr 2023
– Einbauküche im Kaufpreis enthalten
– ausgebautes Dachgeschoss mit Küche und Küchenzeile
– Terrasse mit ca. 15 m²
– Balkon im Obergeschoss
– Garten mit rückwärtiger Pforte und direktem Zugang vom Keller
– eigene Garage (Flachdach bereits saniert)
– Gasheizung aus dem Jahr 2016
– Fenster und Elektrik bereits zwischen 15 und 25 Jahren erneuert

Objektnummer: 26076040 - 30627 Hannover – Groß-Buchholz

# Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in der Vogelsiedlung im Stadtteil Groß-Buchholz, der vorwiegend von Einfamilien- und Reihenhäusern geprägt ist. Die Lage in einer Tempo-30-Zone bietet ein angenehmes Wohnumfeld und eine gute Anbindung an die umliegenden Stadtteile.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem mit dem Fahrrad oder dem Auto erreichbar. Auch die medizinische Versorgung ist durch verschiedene Arztpraxen sowie die nahegelegene Medizinische Hochschule Hannover gewährleistet.

Familien profitieren von einem guten Angebot an Betreuungs- und Bildungseinrichtungen. Mehrere Kindertagesstätten und Grundschulen liegen in kurzer Fahrraddistanz. Weiterführende Schulen mit unterschiedlichen Schulformen sind ebenfalls gut erreichbar.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die fußläufig erreichbaren Bushaltestellen und die Stadtbahnlinie 4 gegeben. Mit der Stadtbahn gelangen Sie ohne Umsteigen in ca. 18 Minuten in die Innenstadt von Hannover. Über den Messeschnellweg besteht für Autofahrer eine gute Verbindung zu den Autobahnen A2 und A7.

Auch das Freizeit- und Sportangebot ist vielfältig. In den umliegenden Stadtteilen befinden sich Fußballplätze, Sportvereine und Fitnessstudios, die mit dem Fahrrad gut erreichbar sind. Ein kombiniertes Hallen- und Freibad mit Saunabereich bietet weitere Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten und Erholung.

Für Spaziergänge, Joggingrunden und Fahrradtouren eignen sich insbesondere die Wege entlang des Mittellandkanals. Weitere Naherholungsmöglichkeiten bieten die umliegenden Waldgebiete und der Altwarmbüchener See.

Objektnummer: 26076040 - 30627 Hannover – Groß-Buchholz

# Sonstige Angaben

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: 26076040 - 30627 Hannover – Groß-Buchholz

# 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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com