



RUDNICK
IMMOBILIEN GMBH

Rudnick bietet **BEZAHLBAR + POTENTIAL:** **Doppelhaushälfte auf Eckgrundstück mit** **Erweiterungspotential**

30627 Hannover, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: SK-10797



Wohnfläche ca.: **74 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **295.000 EUR**



Rudnick bietet BEZAHLBAR + POTENTIAL: Doppelhaushälfte auf Eckgrundstück mit Erweiterungspotential

Objekt ID	SK-10797
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	30627 Hannover
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	74 m²
Grundstück ca.	554 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone	1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1960
Stellplätze gesamt	1
Garage	1 Stellplatz
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Balkon, Einbauküche, Fliesenboden, Garage, Gartennutzung, Keller, Parkettboden, Tageslichtbad, Teppichboden
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3% inkl. der gesetzlichen MwSt.
Kaufpreis	295.000 EUR



Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem neuen Zuhause mit bester infrastruktureller Anbindung und dennoch der Ruhe eines gewachsenen Wohngebietes? Eine eigene Garage ist Ihnen dabei ebenso wichtig wie ein pflegeleichter Garten?

Dann haben wir hier im schönen Hannoveraner Stadtteil Gross-Buchholz genau das richtige Objekt für Sie: Diese Doppelhaushälfte bietet eine Wohnfläche von ca. 74 qm, welche sich wie folgt auf zwei Etagen verteilt:

Im EG:

- Flur mit Treppenaufgang (Holztreppe) zum OG sowie hinab in den Keller
- Ess-/Wohnzimmer mit direktem Zugang zur erhöhten Terrasse
- Küche

im OG:

- Flur
- Schlafzimmer
- Wannenbad
- Kinderzimmer
- praktischer Abstellraum

Zudem bietet der Keller mit ca. 40 qm Nutzfläche ausreichend Platz. Hier findet man u.a.:

- einen Vorratsraum
- einen kleineren Kellerraum
- den Heizungsraum
- eine Waschküche mit WC und Dusche sowie Zugang zum Garten

Der Garten des ca. 554 qm großen Grundstücks ist angenehm groß und bietet ausreichend Platz zum Toben und Entspannen. Die Bepflanzung bietet im Sommer zudem einen guten Schutz vor Blicken.

Eine zum Objekt gehörende Garage rundet dieses Angebot ab.

Eine Besonderheit bietet das optionale Erweiterungspotential:

Es besteht ggfs. die Möglichkeit das Gebäude zum Garten hin zu erweitern. Diese Option ist bei Bedarf jedoch VOR KAUF durch den Erwerber final zu prüfen. Weitere Unterlagen stellen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Das Haus befindet sich in einem Wohngebiet im schönen Hannoveraner Stadtteil Gross-Buchholz. Die Nähe zur Medizinischen Hochschule Hannover sowie zu Geschäften des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Ärzten, Schulen und eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind hier gegeben. Auch Naturliebhaber kommen hier voll auf Ihre Kosten: der nahegelegene Hermann-Löns-Park, der große Tiergarten mit seinen freilaufenden Wildtieren sowie Hannover's beliebter Stadtwald, die Eilenriede, sind der optimale Ausgleich zum städtischen Treiben. Hier lässt es sich hervorragend entspannen.

Dieser Traum in ruhiger Wohnlage könnte für Sie schon bald in Erfüllung gehen!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



Ausstattung

- Doppelhaushälfte auf Eckgrundstück
- 2 Wohnebenen
- Harte Dacheindeckung
- Riemchen und Dämmung (neu in 1987)
- Kunststoff-Fenster 2-fach verglast (neu um 2015)
- Leitungen im Kellerbereich (neu in 2011)
- Holztreppe und Eingangstür (neu in 2010)
- Gas-Zentralheizung der Marke Vaillant (neu in 2011)
- Elektrische Rollläden im EG
- Böden: Parkett, Fliesen, textile Belege
- Keller teilw. gefliest
- Terrasse (Zugang vom Wohnzimmer)
- Garage (auf gegenüberliegender Straßenseite)
- Garten (im Sommer Schutz vor Blicken durch Hecken)
- Grundwasserpumpe
- Kleines Gartenhaus
- Kompostecke

Wir weisen Sie bereits an dieser Stelle darauf hin, dass wir grundsätzlich keine Gewährleistung für uns übermittelte Eigentümerinformationen übernehmen wie z.B. der Bau- und Leistungsbeschreibung, Aussagen zur Haustechnik, Nebenkosten, zu Bebauungs- und Nutzungsformen sowie steuerlichen Komponenten oder etwaigen Flächenangaben der jeweiligen Immobilie. Diese Angaben sind von Ihnen vor Vertragsabschluss in jedem Fall zu prüfen. Inventar ist nur dann im Kaufpreis enthalten, wenn dies schriftlich so vereinbart ist. Auf den Fotos ggf. enthaltene Einrichtungsgegenstände sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Sonstiges

Wenn Sie dieses Angebot näher anspricht, dann übersenden Sie uns bitte eine Kontaktanfrage idealerweise nebst Ihrer Anschrift, Email und Rückrufnummer(n). Die Anfrage richten Sie bitte an: "Dipl.-Ökonom Rudnick GmbH, Nordstraße 1 in 31515 Wunstorf, per Email: info@rudnick-immobilien.de. Wenn Sie bedingt durch das gesetzliche Widerrufsrecht als Verbraucher keine 14 Tage warten möchten, bis Sie vollständige Objektunterlagen sowie die Anschrift der Immobilie von uns erhalten, benötigen wir Ihre ausdrückliche Zustimmung hierzu. In der Regel finden Sie eine ausführliche Belehrung über Ihr Widerrufsrecht, über unseren Umgang mit dem Datenschutz sowie unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen auf der Internetseite des Erstkontaktes, also z.B. bereits bei immobilienscout24.de, immonet.de, immowelt.de, Ebay-Kleinanzeigen ..., in jedem Fall aber auf unserer homepage www.rudnick-immobilien.de.

Wir berechnen Ihnen grundsätzlich KEINE Maklergebühren VOR Kaufvertragsabschluss. Bei Kauf berechnen wir Ihnen für den Objektnachweis oder die Vermittlung die im Exposé dafür ausgewiesene Provision. Enthält das Exposé den Zusatz: „Für den Käufer Provisionsfrei“ oder „Keine zusätzlichen Maklerkosten für Sie als Käufer“, dann berechnen wir Ihnen keine Maklergebühren/ Provisionen. Bei privaten Mietverträgen gelten die jeweils aktuellen gesetzlichen Regelungen. Damit hätten Sie als Mieter i.d.R. keine Maklerprovision an uns zu zahlen, was dann auch im Internet bzw. im Exposé so ausgewiesen ist. Für Gewerbe gilt die im Internet oder im Exposé ausgewiesene Provisionsregelung.



Verbraucherinformation: "Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: ec.europa.eu/consumers/odr. Wir sind gesetzlich verpflichtet, Sie hierauf hinzuweisen. Für den Inhalt dieses Links übernehmen wir ausdrücklich keine Haftung.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	12.06.2023
Gültig bis	11.06.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1960
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	168,10 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	F



Lage

Der Stadtteil Gross-Buchholz liegt im Norden des Stadtbezirks Buchholz-Kleefeld und ist durch die nahen Autobahnen A2, A7 und A37 (Autobahnkreuz Buchholz) fernverkehrsgünstig gelegen. Auch die Nahverkehrsanbindung ist durch das gut ausgebaute Stadtbahn- und Busliniennetz sehr gut. Diverse Stadtbahnlinien sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Für den Radverkehr und die Naherholung gibt es ein Wegenetz entlang des Mittellandkanals, durch begleitende Grünanlagen des Messeschnellweges sowie entlang von Kleingartengebieten, und auch die Eilenriede ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar.

Die Medizinische Hochschule Hannover, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind im nahen Umfeld vorhanden. Alle Dinge des täglichen Bedarfs: Restaurants, Bäckereien, Friseure, Lebensmittelgeschäfte etc. sind fußläufig erreichbar.





Außenansicht



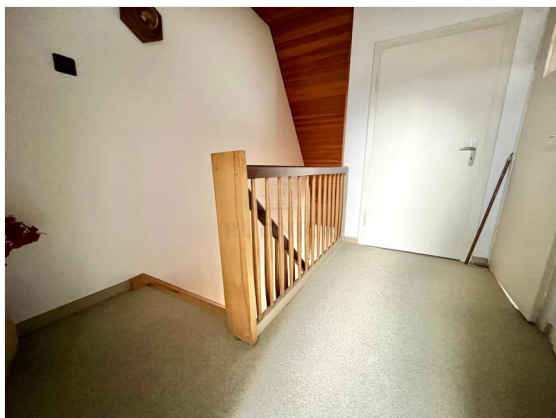
Wohn- / Esszimmer



Eingangsbereich mit Treppenaufgang



Küche



Flur (OG)



Wannenbad (OG)





Schlafzimmer (OG)



Kinderzimmer (OG)



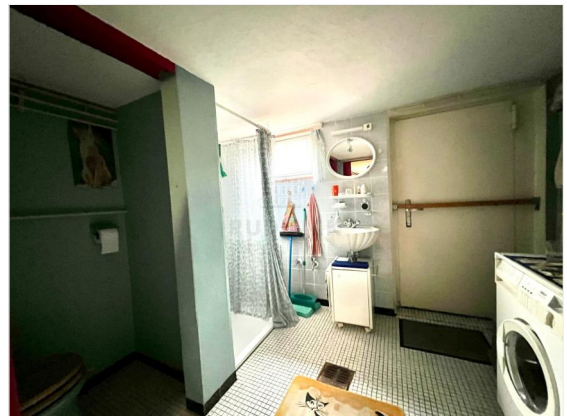
Flur (Keller)



Kellerraum



Heizungsraum (Keller)



Waschküche (mit Dusche, WC und





erhöhte Terrasse



Gartenansicht



Gartenansicht



Gartenansicht



Gartenansicht



Garage

