

Hemmingen

Viel Platz zum Wohlfühlen – Lichtdurchflutetes Reihenmittelhaus mit Garten in familienfreundlicher Lage!

Codice oggetto: 25285049



PREZZO D'ACQUISTO: 350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 136 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 182 m²

Codice oggetto: 25285049 - 30966 Hemmingen

- **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: 25285049 - 30966 Hemmingen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25285049
Superficie netta	ca. 136 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1975
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	350.000 EUR
Casa	Villa a schiera
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25285049 - 30966 Hemmingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	163.10 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	06.01.2036	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1975

Codice oggetto: 25285049 - 30966 Hemmingen

La proprietà



Codice oggetto: 25285049 - 30966 Hemmingen

La proprietà



Codice oggetto: 25285049 - 30966 Hemmingen

La proprietà



Codice oggetto: 25285049 - 30966 Hemmingen

La proprietà



Codice oggetto: 25285049 - 30966 Hemmingen

La proprietà



Codice oggetto: 25285049 - 30966 Hemmingen

La proprietà



Codice oggetto: 25285049 - 30966 Hemmingen

La proprietà



Codice oggetto: 25285049 - 30966 Hemmingen

La proprietà



Codice oggetto: 25285049 - 30966 Hemmingen

La proprietà



Codice oggetto: 25285049 - 30966 Hemmingen

La proprietà



Codice oggetto: 25285049 - 30966 Hemmingen

La proprietà



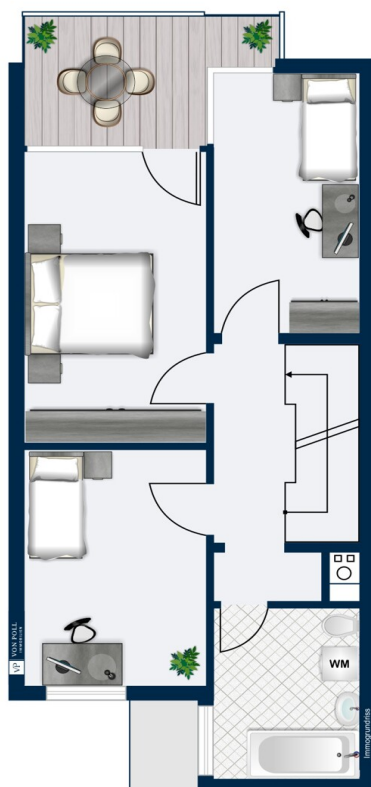
Codice oggetto: 25285049 - 30966 Hemmingen

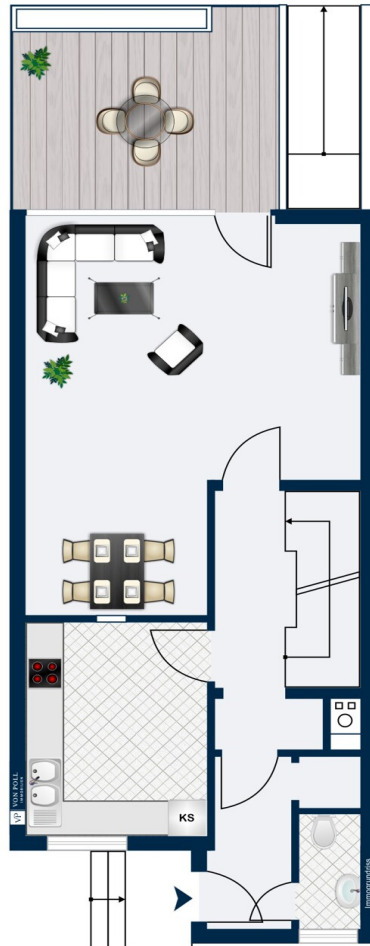
La proprietà



Codice oggetto: 25285049 - 30966 Hemmingen

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: 25285049 - 30966 Hemmingen

Una prima impressione

Mit diesem Immobilienangebot bietet Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein Reihenhaushaus als Raumwunder in einem angenehmen und familienfreundlichen Wohnumfeld in Arnum an.

Das 1975 erbaute Reihemittelhaus präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 136 m², die sich auf 2 Vollgeschosse und ein ausgebauten Dachgeschoss verteilen, sehr geräumig. Das Platzangebot wird durch einen Vollkeller, der neben praktischen Wirtschafts- und Hobbyräumen auch ein zusätzliches Badezimmer bereithält.

Herzstück des Hauses ist der ca. 31 m² große Wohn- und Essbereich. Die breite Fensterfront, die sich über die gesamte Hausbreite erstreckt, sorgt für eine helle, freundliche Atmosphäre und vermittelt den Eindruck eines fließenden Übergangs zur Terrasse und in den Garten - das sorgt für gute Laune, wenn Sie erholsame oder gesellige Stunden im Wohnzimmer oder bei schönem Wetter direkt auf der Terrasse verbringen möchten. Eine elektrische Markise sorgt für die gewünschte Beschattung, wenn es die Sonne zu gut meint.

Die Küche ist mit hochglanzweißen Einbauelementen ausgestattet und bietet ausreichend Platz, um auch einen gemütlichen Essplatz einzurichten - der schönste Platz ist immer in der Küche!

Im Obergeschoss, das sich als Vollgeschoss präsentiert, setzt sich das helle Wohnambiente. Die 3 Zimmer, die Ihnen hier zur Verfügung stehen, können Sie - je nach Ihren familiären Bedürfnissen - als Schlaf- oder Kinderzimmer, als Büro oder als Ankleideraum einrichten. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet und rundet das Profil auf dieser Wohnebene ab.

Im ausgebauten Dachgeschoss erwarten Sie zwei weitere Räume. Das größere Zimmer bietet Ihnen verschiedene Einrichtungsmöglichkeiten, während der zweite, eher kleine Raum sich ideal als ruhiger Rückzugsort, beispielsweise zum Lesen oder Arbeiten, eignet. Ein zusätzliches Duschbad sorgt für einen entspannten Start in den Tag und verhindert den morgendlichen Stau vor der Badezimmertür.

Im Keller des Hauses finden Sie reichlich Stauraum. Neben dem klassischen Wirtschaftsraum mit Heizung, Waschmaschine und Hausanschlüssen stehen weitere Abstell- und Vorratsflächen zur Verfügung. Einer der Räume ist beheizt und eignet sich somit ideal für Hobby- oder Fitnesszwecke. Ein besonderes Highlight ist das frisch renovierte Badezimmer mit Eckbadewanne. Praktisch ist zudem der direkte Zugang vom Keller in den Garten.

Insgesamt erwartet Sie eine einladende Immobilie, die Ihnen als Paar oder als kleine Familie mit einem umfangreichen Platzangebot zur Verfügung steht und viele praktische Details verspricht, die das alltägliche Leben komfortabel gestalten. Die Räumlichkeiten begeistern durch Helligkeit und Transparenz sowie durch die vielfältigen Möglichkeiten, sich in Ruhe

zurückziehen zu können.

Dieses Haus wartet auf Sie - gestalten Sie es sich zu einem entspannten Treffpunkt für Familie und Freunde!

Codice oggetto: 25285049 - 30966 Hemmingen

Dettagli dei servizi

Reihenhaus mit 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss

Erdgeschoss:

- geräumiges Wohn-/Esszimmer
- Küche
- Garderobe
- Gäste-WC
- Abstellraum

Obergeschoss:

- Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- Büro mit Zugang zum Balkon
- Kinderzimmer
- Badezimmer mit Wanne

Dachgeschoss:

- Zimmer über die gesamte Hausbreite
- Kinder-/ Gästezimmer oder Büro
- Badezimmer mit Dusche

Keller:

- Wasch-/Heizungskeller
- Hobbyraum mit Heizkörper
- Badezimmer mit Eckbadewanne
- Abstellraum mit Ausgangstür zum Garten

Außenbereich:

- Terrasse
- elektrische Markise
- Garage auf dem benachbarten Garagenhof

Ausstattung / Renovierungen:

- Fußböden: Fliesen, Laminat,
- Fenster: Kunststofffenster (2001), ... (2014), zweifach verglaste Holzfenster (1974)
- elektrische Außenrollläden
- Heizung: Gas-Zentralheizung (2012)

Codice oggetto: 25285049 - 30966 Hemmingen

Tutto sulla posizione

Ihr neues Zuhause befindet sich in Arnum, einem Stadtteil von Hemmingen, der sich besonders bei Familien größter Beliebtheit erfreut. Am Ortsrand in einer Sackgasse gelegen, genießen Sie die Ruhe und den Ausblick vom Obergeschoss über die Wiesen und Felder, die Arnum umgeben.

Die dörfliche Struktur einerseits und die gute Erreichbarkeit der Landeshauptstadt Hannover andererseits tragen zu einer hohen Lebensqualität bei.

Diverse Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in Arnum vorhanden.

Vom Supermarkt über Kreditinstitute und Apotheken bieten auch zahlreiche Geschäfte und Restaurants ihre Dienstleistungen an.

Auch für die Kindererziehung ist gesorgt.

Von der Kinderkrippe über den Kindergarten bis zur Grundschule, die liebevoll genannte „Wäldchenschule“, und weiter bis zum Hort sind Ihre Kinder gut betreut.

Eine weiterführende Schule (Eliteschule des Sports) befindet sich im benachbarten Hemmingen.

Wer sich sportlich betätigen will, ist in Arnum ebenfalls bestens aufgehoben.

Seien es Fußballplätze, ein solarbeheiztes Freibad, eine Tennisanlage, Reiterhöfen oder auch der Arnumer See - hier findet jeder sein Hobby!

Wer etwas mehr Großstadtluft schnuppern möchte, steigt im benachbarten Hemmingen in die Stadtbahn und gelangt innerhalb kürzester Zeit in die City von Hannover.

Alternativ fahren Sie mit der Buslinie 300 direkt bis vor die Ernst-August-Galerie - kann Shoppen bequemer sein... oder der Beginn Ihrer Dienst- oder Urlaubsreise?

Denn direkt angrenzend befindet sich auch der Hauptbahnhof Hannover!

Wer lieber mit dem Auto unterwegs ist, hat von Arnum aus schnelle Anbindungen über die Bundesstraße B3 und die südlich von Hannover gelegenen Schnellwege an die Autobahnen A 7 und A 2.

Arnum als bevorzugter Ort, um Kinder behütet aufwachsen, die Seele baumeln zu lassen und nach der Arbeit nach Hause zu kommen, um die Freizeit zu genießen!

Codice oggetto: 25285049 - 30966 Hemmingen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 163.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25285049 - 30966 Hemmingen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Susanne Krausz-Grimsehl

Huflattichweg 17, 30880 Laatzen

Tel.: +49 511 - 64 20 165 0

E-Mail: hannover.sued@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com