

Hemmingen/Hiddestorf – Hemmingen

# EFH in Holzständerbauweise mit vielen Wohnoptionen und großem Garten in Hiddestorf zu verkaufen!

Objektnummer: 25285046



KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 166 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 747 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25285046 - 30966 Hemmingen/Hiddestorf – Hemmingen

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

Objektnummer: 25285046 - 30966 Hemmingen/Hiddestorf – Hemmingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25285046
Wohnfläche	ca. 166 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1965
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	350.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Fertigteile
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25285046 - 30966 Hemmingen/Hiddestorf – Hemmingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	01.01.2036
Befeuuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	210.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1965



Objektnummer: 25285046 - 30966 Hemmingen/Hiddestorf – Hemmingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25285046 - 30966 Hemmingen/Hiddestorf – Hemmingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25285046 - 30966 Hemmingen/Hiddestorf – Hemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285046 - 30966 Hemmingen/Hiddestorf – Hemmingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25285046 - 30966 Hemmingen/Hiddestorf – Hemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285046 - 30966 Hemmingen/Hiddestorf – Hemmingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25285046 - 30966 Hemmingen/Hiddestorf – Hemmingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25285046 - 30966 Hemmingen/Hiddestorf – Hemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285046 - 30966 Hemmingen/Hiddestorf – Hemmingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25285046 - 30966 Hemmingen/Hiddestorf – Hemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285046 - 30966 Hemmingen/Hiddestorf – Hemmingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25285046 - 30966 Hemmingen/Hiddestorf – Hemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285046 - 30966 Hemmingen/Hiddestorf – Hemmingen

## Ein erster Eindruck

Mit diesem Immobilienangebot präsentiert Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein gemütliches Einfamilienhaus in ruhiger und familienfreundlicher Lage von Hiddestorf. Willkommen in diesem vielseitigen Einfamilienhaus, das auf einem ca. 747 m<sup>2</sup> großen Grundstück vielfältige Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung bietet.

Das im Jahr 1965 in Holzständerbauweise errichtete Haus eignet sich mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 166 m<sup>2</sup> und einer durchdachten Raumaufteilung besonders für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Menschen, die Wert auf flexible Nutzung und barrierearme Gestaltung legen.

Vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, eröffnen Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Eines der Schlafzimmer im Obergeschoss kann darüberhinaus bei Bedarf problemlos in zwei separate Zimmer unterteilt werden. Zwei Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort und bieten in Ergänzung mit den beiden Küchen die Grundlage für das Wohnkonzept Mehrgenerationenwohnen.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohnbereich. Zusammen mit dem angrenzenden, offen gestalteten Essbereich, in dem früher die Küche untergebracht war (Küchenanschlüsse sind noch vorhanden), bietet dieser den perfekten Rahmen für gemeinsame Mahlzeiten, gesellige Stunden und wertvolle Familienmomente, die in der kalten Jahreszeit durch die wohlige Wärme des Kamins unterstrichen werden. Die geräumige Küche im Erdgeschoss ist ebenfalls mit einer Essecke ausgestattet und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Ein Arbeitszimmer ermöglicht konzentriertes Arbeiten von zuhause. Das helle Badezimmer mit Badewanne sowie ein Abstellraum ergänzen das Angebot im Erdgeschoss ideal. Bei Bedarf ließe sich ein weiteres Schlafzimmer im Erdgeschoss einrichten, indem eine Trennwand zwischen Wohn- und Essbereich eingezogen wird. Es ließe sich auch darüber nachdenken, eine moderne, zum Wohnbereich offen gestaltete Küche in das jetzige Esszimmer zu verlegen und damit in der derzeitigen Küche Platz für ein Schlafzimmer zu schaffen. Somit kann auf unterschiedliche Lebensphasen und Platzbedarf problemlos reagiert werden.

Im Obergeschoss stehen Ihnen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die je nach individuellem Bedarf als Schlaf- oder Kinderzimmer, Büro oder Ankleidezimmer genutzt werden können. Darüber hinaus befindet sich auf dieser Etage eine weitere Küche, die ebenfalls ausreichend Platz für die Einrichtung einer Essecke bietet. Zusammen mit dem Badezimmer auf dieser Wohnebene ist es ideal dafür geschaffen, wenn zwei Generationen unter einem Dach wohnen möchten.

Ein besonderer Pluspunkt dieser Immobilie ist ihre behindertengerechte und zukunftsorientierte Gestaltung: Ein vorhandener Treppenlift ermöglicht einen komfortablen Zugang zum Obergeschoss und eine Rampe vom Garten auf die Terrasse

gewährleistet einen barrierefreien Zugang zum Haus. Eine besonders gestaltete Terrassentür mit Haustürschloss unterstreicht die Zugänglichkeit.

Im Außenbereich überzeugt das Haus mit der teilüberdachten Terrasse mit Markise, die Sie vom Wohnzimmer aus betreten. Sie schmiegt sich in die L-Form des Hauses ein, so dass Sie hier ein geschützter und einladender Platz für erholsame Stunden im Freien erwartet. Der großzügige Garten verspricht viel Platz für Freizeitaktivitäten. Für Freizeitgestaltung steht Ihnen auch der Partyraum zur Verfügung, der sich neben 3 weiteren Wirtschaftsräumen im Keller des Hauses befindet.

In der Garage findet Ihr Fuhrpark einen sicheren und trockenen Platz.

Insgesamt überzeugt die Immobilie durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine flexible Nutzungsmöglichkeit und ein großes Gestaltungspotenzial. Sie eignet sich hervorragend, um individuelle Wohnideen Wirklichkeit werden zu lassen. Ob für Familien, Senioren oder Menschen mit besonderen Anforderungen an Barrierefreiheit – hier finden Sie zahlreiche Möglichkeiten, Ihr neues Zuhause in einer ruhigen Wohnlage nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.



Objektnummer: 25285046 - 30966 Hemmingen/Hiddestorf – Hemmingen

## Ausstattung und Details

Einfamilienhaus

Erdgeschoss:

- Windfang
- Flur
- Küche
- repräsentativer Wohnbereich
- Esszimmer mit Küchenanschlüssen
- Arbeitszimmer
- Badezimmer mit Badewanne (ca. 2005)
- Abstellraum

Obergeschoss:

- Flur
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne (ca. 2005)
- Kinderzimmer
- Küche

Keller:

- Hauswirtschaftsraum
- Partyraum
- Werkstatt
- Heizungsraum
- Ausgang zum Garten

Spitzboden:

- Abstellfläche

Ausstattung:

- Fußböden: Fliesen, Teppich: Die neuen Materialien (Teppich, Wand-und Bodenfliesen etc.) wurden auf den vorhandenen, von Okal eingebauten Materialien verlegt.
- Heizung: Ölheizung (Kessel 2000, Gebläse 1995)
- Kamin
- Fenster: doppelt verglaste Holzfenster im EG, doppelt verglaste Kunststofffenster im DG (ca. 2015)
- Außenrollläden im EG
- Internet: Sat-Anlage
- Glasfaser liegt an der Straße
- Rampe vom Garten zur Terrasse
- Terrassentür mit Haustürschloss versehen

- Treppenlift

Außenbereich:

- geräumige Garage
- 2 PKW-Freiplätze auf dem Grundstück
- Terrasse mit Teilüberdachung
- Markise
- Brunnen
- Gartenhaus

**Objektnummer: 25285046 - 30966 Hemmingen/Hiddestorf – Hemmingen**

## Alles zum Standort

Ihr neues Zuhause befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße in einem der sieben Stadtteile der Stadt Hemmingen. Nur wenige Schritte trennen Sie von den angrenzenden Feldern.

Die Stadt Hemmingen mit und 20.000 Einwohnern liegt im Südwesten der Landeshauptstadt Hannovers.

Mit ca. 1.700 Einwohnern und noch dörflichen Strukturen sowie einer intakten Dorfgemeinschaft liegt Hiddestorf in einem Naturparadies in der Nähe des Deisters. Umgeben von Feldern und Wiesen, gleichwohl strategisch günstig zwischen den Städten Hemmingen und Pattensen gelegen, können Sie die Infrastruktur dieser Städte gut nutzen.

Ebenso sind die Städte Ronnenberg und Gehrden mit der gemütlichen Fußgängerzone schnell erreicht.

Über die Bundesstraße B3 ist Hiddestorf gut in Richtung Hannover / Göttingen und über die Bundesstraße B 217 in Richtung Hannover / Hameln angebunden.

Mit dem Bus gelangen Sie nach Pattensen und nach Hannover!

Wenn es schneller gehen soll, fahren Sie mit dem PKW nach Hemmingen und steigen dort in die Stadtbahn ein oder Sie fahren mit dem PKW innerhalb von ca. 15 Minuten direkt in das Zentrum.

Im Ort bietet der Kampfelder Hof biologische Erzeugnisse direkt vom Hof und aus der Region an.

Ein Fleischer versorgen Sie darüber hinaus mit hausgemachten Angeboten.

Für Ihre Kinder gibt es direkt im Ort einen Kindergarten, eine Kindertagesstätte sowie eine Grundschule. Die weiterführenden Schulen finden Sie in Hemmingen und Pattensen.

Ziehen Sie sich nach einem hektischen Arbeitstag in Ihre ruhige Oase zurück und lassen Ihre Kinder noch behütet und unbekümmert aufwachsen.

**Objektnummer: 25285046 - 30966 Hemmingen/Hiddestorf – Hemmingen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.1.2036.  
Endenergiebedarf beträgt 210.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Objektnummer: 25285046 - 30966 Hemmingen/Hiddestorf – Hemmingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Susanne Krausz-Grimsehl

---

Huflattichweg 17, 30880 Laatzen  
Tel.: +49 511 - 64 20 165 0  
E-Mail: [hannover.sued@von-poll.com](mailto:hannover.sued@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)