

Hemmingen

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

Objektnummer: 25285049



**KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 182 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25285049 - 30966 Hemmingen**

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

**Objektnummer: 25285049 - 30966 Hemmingen**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25285049</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>350.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 136 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Reihenhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>6</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>5</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1975</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>		

**Objektnummer: 25285049 - 30966 Hemmingen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>163.10 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>06.01.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1975</b>

Objektnummer: 25285049 - 30966 Hemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285049 - 30966 Hemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285049 - 30966 Hemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285049 - 30966 Hemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285049 - 30966 Hemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285049 - 30966 Hemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285049 - 30966 Hemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285049 - 30966 Hemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285049 - 30966 Hemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285049 - 30966 Hemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285049 - 30966 Hemmingen

## Die Immobilie



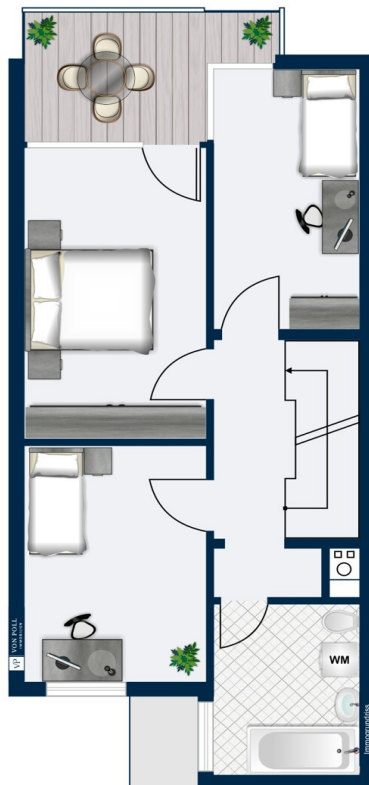
Objektnummer: 25285049 - 30966 Hemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285049 - 30966 Hemmingen

## 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: 25285049 - 30966 Hemmingen**

## Ein erster Eindruck

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

Das 1975 erbaute Reihenmittelhaus präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 136 m<sup>2</sup>, die sich auf 2 Vollgeschosse und ein ausgebautes 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 m<sup>2</sup> 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!**

**Objektnummer: 25285049 - 30966 Hemmingen**

## **Ausstattung und Details**

**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)

**Objektnummer: 25285049 - 30966 Hemmingen**

## **Alles zum Standort**

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!

**Objektnummer: 25285049 - 30966 Hemmingen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 163.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25285049 - 30966 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)**