

Hemmingen / Arnum - Hemmingen

# Helle 2-Zimmer-Wohnung im Hochparterre mit Terrasse und Gartenanteil in Arnum!

Objektnummer: 25285024



KAUFPREIS: 150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 25285024 - 30966 Hemmingen / Arnum - Hemmingen**

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

**Objektnummer: 25285024 - 30966 Hemmingen / Arnum - Hemmingen**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>25285024</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>150.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 58 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnungstyp</b>	<b>Erdgeschosswohnung</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Garten/ mitbenutzung</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1999</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz</b>		

Objektnummer: 25285024 - 30966 Hemmingen / Arnum - Hemmingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	72.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.09.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 25285024 - 30966 Hemmingen / Arnum - Hemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285024 - 30966 Hemmingen / Arnum - Hemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285024 - 30966 Hemmingen / Arnum - Hemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285024 - 30966 Hemmingen / Arnum - Hemmingen

## Die Immobilie



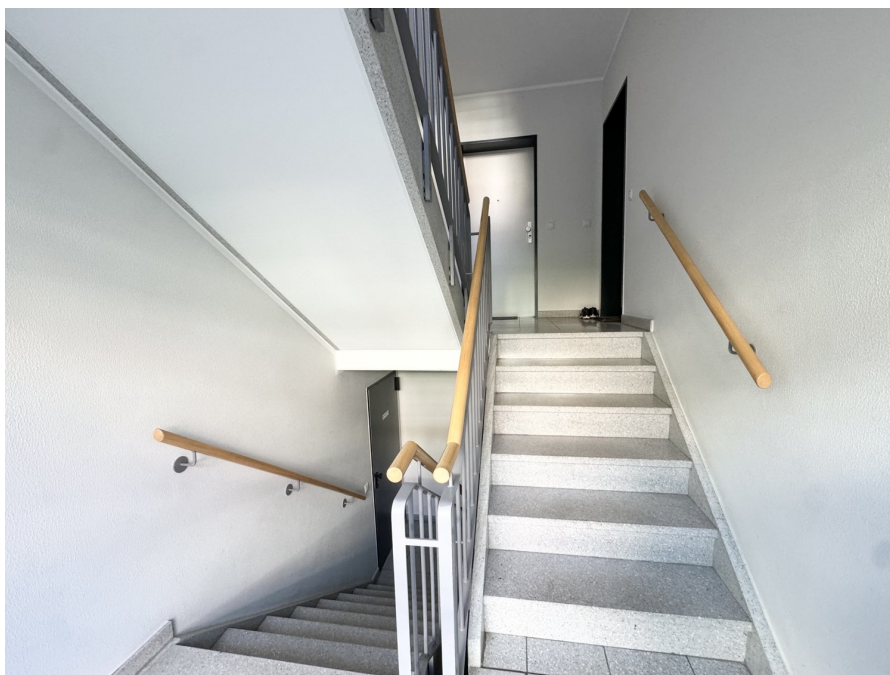
Objektnummer: 25285024 - 30966 Hemmingen / Arnum - Hemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285024 - 30966 Hemmingen / Arnum - Hemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285024 - 30966 Hemmingen / Arnum - Hemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285024 - 30966 Hemmingen / Arnum - Hemmingen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25285024 - 30966 Hemmingen / Arnum - Hemmingen**

## Ein erster Eindruck

Mit diesem Immobilienangebot stellt Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd eine attraktive 2-Zimmer Wohnung in Hemmingen/Arnum vor.

Sie möchten sich räumlich verkleinern, weil die Kinder aus dem Haus sind und Ihr Haus und der Garten zu groß geworden sind? Sie legen dennoch Wert auf einen kleinen Gartenanteil und ebenerdiges Wohnen?

Es wird Zeit, sich auf eigene Beine zu stellen und vom Kinderzimmer in die eigenen vier Wände ziehen?

Als junges Paar möchten Sie sich die Miete ersparen und sich den Traum einer eigenen Wohnung erfüllen?

Sie suchen einen Zweitwohnsitz, weil das Pendeln zwischen Arbeitsplatz und Hauptwohnsitz zu anstrengend wird?

Sie sind Investor und möchten Ihre Ersparnisse gut anlegen und brauchen noch die passende Immobilie?

Sie erkennen Ihre Wünsche wieder? Dann kommen Sie mit dieser 2-Zimmerwohnung Ihrer Wunscherfüllung näher!

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre einer gepflegten Wohneinheit mit angenehmer Nachbarschaft und besticht durch den traumhaften Ausblick ins Grüne.

Ihr neues Zuhause erwartet Sie mit einer hellen Wohnatmosphäre und einem wohl durchdachten Grundriss.

Herzstück der Wohnung ist der sonnenverwöhnte, ca. 22,5 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich. Eine breite Fensterfront lässt die Sonne herein und setzt das Wohnzimmer ins rechte Licht. Die Möglichkeit, direkt auf die vorgelagerte Terrasse hinaustreten zu können, werden Sie zu schätzen wissen. So können Sie bei schönem Wetter den Tisch auch draußen decken. Die Überdachung sowie die Markise sorgen für die gewünschte Beschattung. Ein weiteres Highlight ist die Gartenfläche, die sich an die Terrasse schmiegt und Ihnen zur privaten Nutzung zur Verfügung steht. Ein Garant für erholsame Stunden im Freien!

Auch von der Küche, die darauf wartet, von Ihnen neu ausgestattet zu werden, genießen Sie den Blick ins Grüne.

Im ca. 14 m<sup>2</sup> großen Schlafzimmer finden Sie Ihren Rückzugsort. Der Raum bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank.

Der Waschmaschinenanschluss in dem innen liegenden, mit einer Dusche ausgestatteten Bad sorgt für kurze Wege, so dass Sie die Wäsche zum Waschen nicht in den Keller tragen müssen.

Staufläche bietet Ihnen ein kleiner Abstellraum, der vom Flur aus zu betreten ist, sowie der private Kellerraum.

**Darüber hinaus gehören ein Fahrradkeller und ein Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Wohnung.**

**Für Ihr Fahrzeug steht ein nahe gelegener Stellplatz zur Verfügung.**

**Insgesamt erwartet Sie eine gemütliche Wohnung, die Sie mit einer geräumigen und hellen Wohnatmosphäre willkommen heißt. Das Wohnangebot wird durch die Terrasse und die Gartenfläche ergänzt, wodurch Ihnen ein hohen Freizeitwert geboten wird. Auf Grund der Lage im Hochparterre können Sie sich auf ein Zuhause freuen, das Sie bis ins hohe Alter bewohnen können - eine Wohnung mit Zukunft!**

**Objektnummer: 25285024 - 30966 Hemmingen / Arnum - Hemmingen**

## **Ausstattung und Details**

- ETW im Hochparterre
- 2 Zimmer (ca. 22,5 m<sup>2</sup>, 14 m<sup>2</sup>)
- Innenliegendes Badezimmer mit Dusche
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Terrasse und angrenzender Gartenanteil
- Privater Kellerraum mit Licht und Strom
- Fahrradkeller und Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung

### **Ausstattung:**

- Fenster: doppelt verglaste Kunststofffenster
- Außenjalousien
- Fußböden: Teppich, Fliesen, Parkett
- Heizung: Gas-Zentralheizung
- TV-Anschluss: Kabel
- Gegensprechanlage
- Außenstellplatz
- Garten-Sondernutzungsrecht
- Markise

**Objektnummer: 25285024 - 30966 Hemmingen / Arnum - Hemmingen**

## **Alles zum Standort**

**Ihr neues Zuhause befindet sich in Arnum, einem Stadtteil von Hemmingen, der sich besonders bei Familien größter Beliebtheit erfreut.**

**Die dörflicher Struktur, umgeben von Feldern, Wiesen und Seen einerseits und die gute Erreichbarkeit der Landeshauptstadt Hannover andererseits tragen zu der hohen Lebensqualität von Arnum 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, die nur einen Steinwurf von Ihrem neuen Zuhause entfernt ist, 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 die Seele baumeln zu lassen. Kommen Sie nach der Arbeit nach Hause und genießen Sie Ihre Freizeit!**

**Objektnummer: 25285024 - 30966 Hemmingen / Arnum - 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)**