

Hannover / Bemerode – Bemerode

# Geräumige Erdgeschosswohnung inklusive Garage und ausgebauter Nutzfläche mit viel Licht und Natur

Property ID: 24076016



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

**PURCHASE PRICE: 350.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 100,63 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 24076016 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24076016 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## At a glance

Property ID	24076016	Purchase Price	350.000 EUR
Living Space	ca. 100,63 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	According to the arrangement	Modernisation / Refurbishment	2007
Floor	1	Condition of property	Well-maintained
Rooms	3	Usable Space	ca. 54 m <sup>2</sup>
Bedrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1971		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 24076016 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	166.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.03.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas		

Property ID: 24076016 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

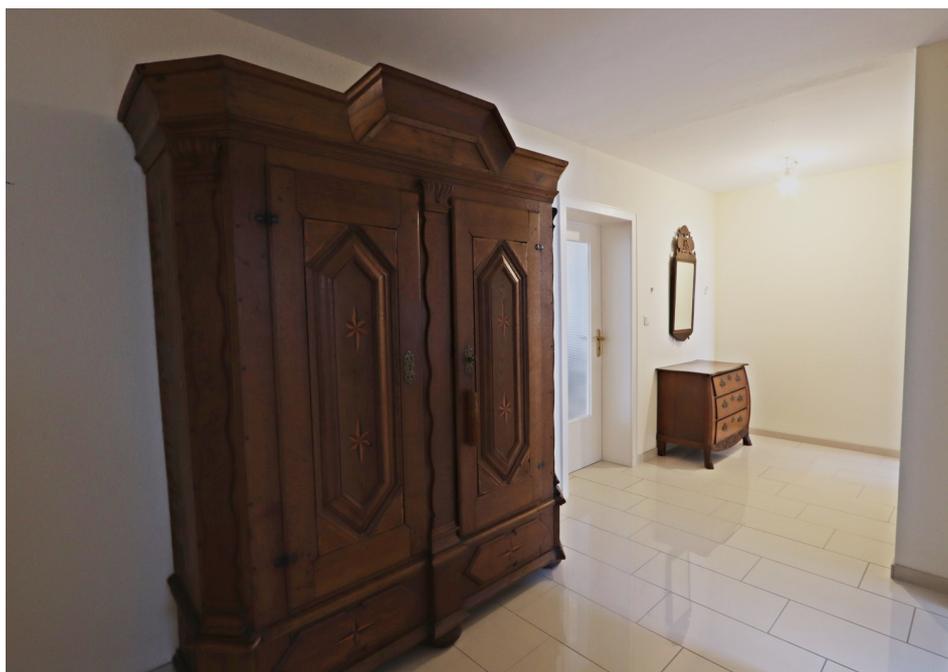
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Property ID: 24076016 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## The property



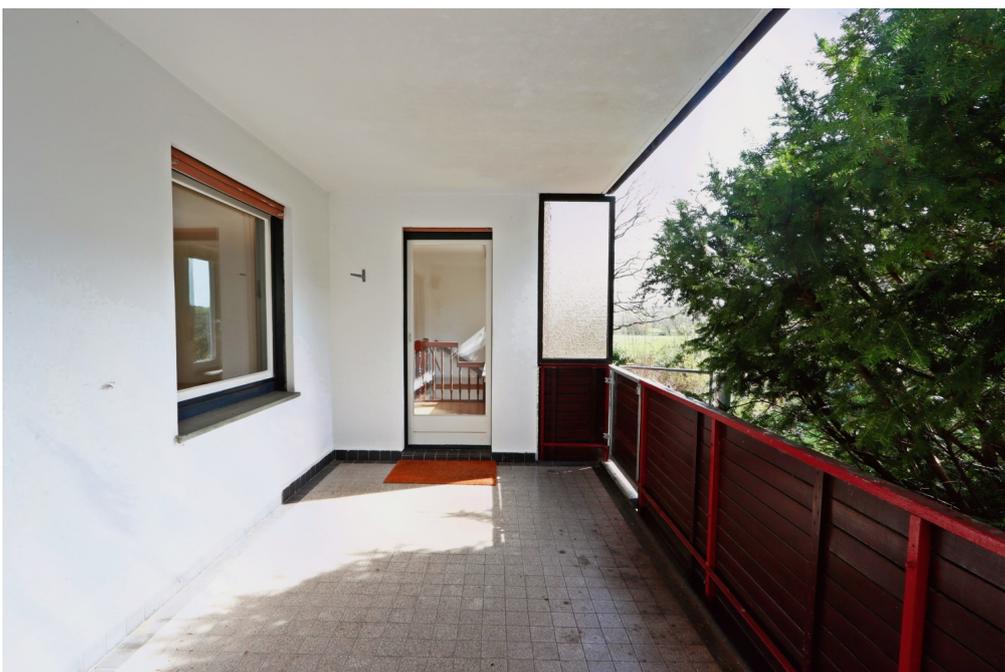
Property ID: 24076016 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## The property



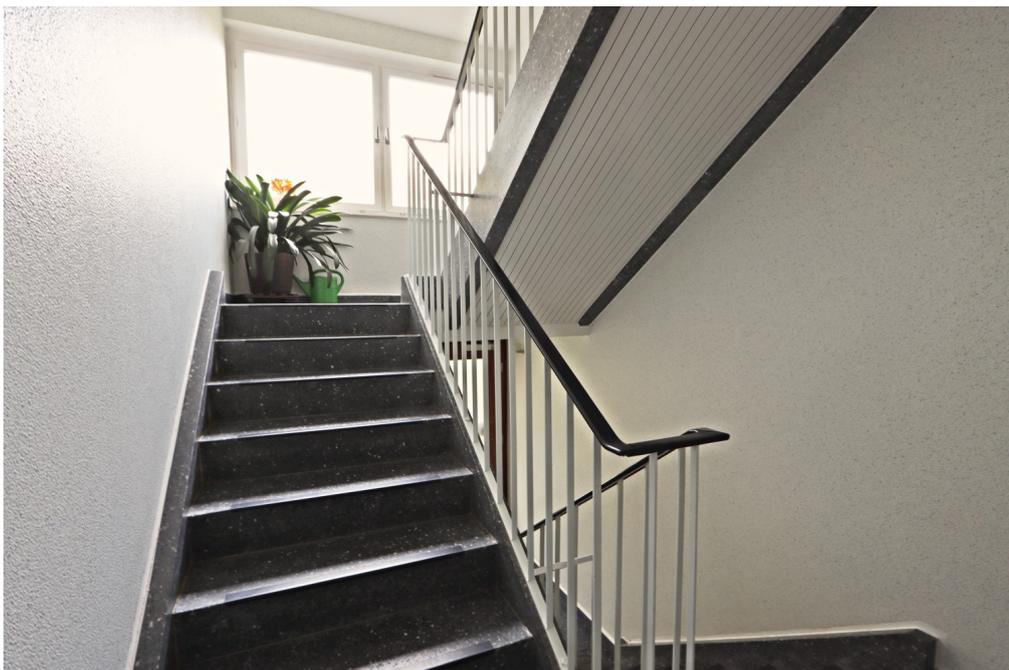
Property ID: 24076016 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## The property



Property ID: 24076016 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## The property



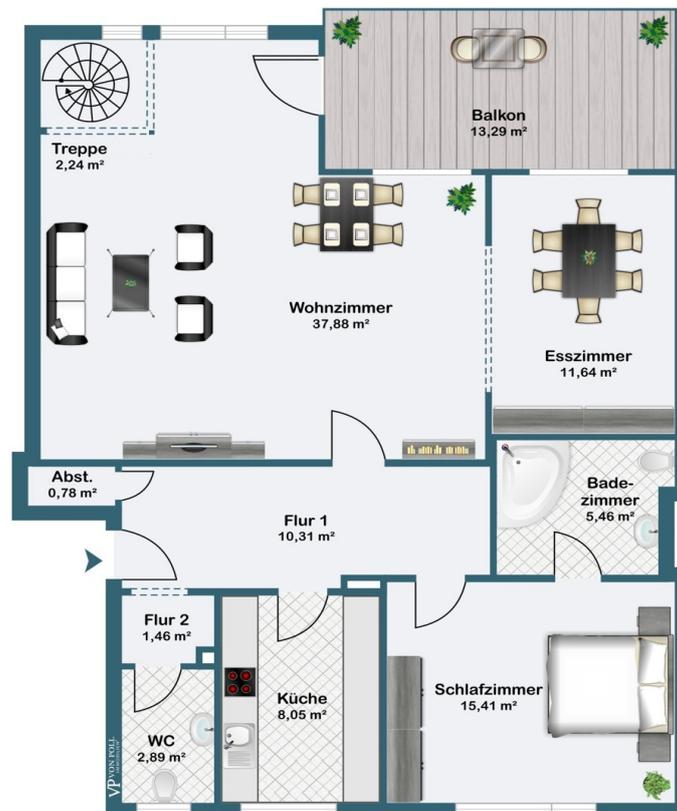
Property ID: 24076016 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

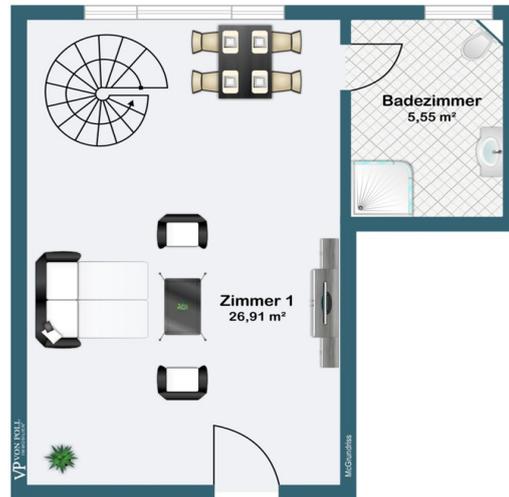
## The property



Property ID: 24076016 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24076016 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## A first impression

Viel Licht und Natur inklusive: Geräumige Erdgeschosswohnung, Hochparterre mit zusätzlich ausgebauter Nutzfläche im Souterrain und Garage. Willkommen in dieser gepflegten Erdgeschosswohnung im Hochparterre des 1971 erbauten 4- Parteienhauses mit ca. 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche, insgesamt 3 Zimmern, davon je ein Wohnzimmer, Esszimmer und Schlafzimmer. Schon beim Betreten der Wohnung spürt man die freundliche Atmosphäre. Ursprünglich bestand die Wohnung aus vier Zimmern und könnte auch so wieder hergestellt werden. Zwei dieser Räume wurden als Highlight der Wohnung vor Jahren zu einem großzügigen, hellen und offenen Wohn- und Essbereich mit insgesamt 50 m<sup>2</sup> umgebaut. Dieser Wohnbereich ist ebenso wie das Schlafzimmer mit Parkettboden ausgestattet. Vom Flur aus gelangt man in die Küche mit Einbauküche, das Schlafzimmer und das Gäste-WC sowie zum Abstellraum, der praktischen Stauraum bietet. Das Hauptbadezimmer mit Eckbadewanne ist direkt vom Schlafzimmer aus zu erreichen. Es lädt zum Entspannen nach einem anstrengenden Tag ein. Zudem ist die Wohnung mit Rollläden ausgestattet. Ursprünglich bestand die Wohnung aus vier Zimmern. Zwei dieser Räume wurden zu einem offenen Wohn- und Essbereich umgebaut. Über eine Wendeltreppe im Wohnbereich erreicht man die wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Souterrain. Auf insgesamt ca. 30 m<sup>2</sup> befinden sich hier ein geräumiges Zimmer und ein weiteres Bad mit Dusche. Die Nutzfläche bietet zusätzlichen Platz zum Arbeiten oder Entspannen. Neben der wonlich ausgebauten Nutzfläche liegt ein weiterer Hobbyraum mit Heizung und Fenster von ca. 24m<sup>2</sup>, ein kleiner Kellerraum und ein Abstellraum. Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist die große Loggia, die nach Süden ausgerichtet ist. Über eine Treppe gelangt man auf die zusätzliche Terrasse mit Garten. Von hier aus hat man einen idyllischen Seitenblick über die Felder und kann die Ruhe und Natur genießen, was zu einer entspannten Atmosphäre beiträgt. Zur Wohnung gehört auch eine Garage mit elektrischem Tor. Dies rundet den Komfort ab und ermöglicht bequem zu parken. Die Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

Property ID: 24076016 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## Details of amenities

- Ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 30 m<sup>2</sup> wohnlich ausgebaute Nutzfläche inklusive Bad mit Dusche im Souterrain
- Ca. 24 m<sup>2</sup> weiterer großer Hobbyraum im Souterrain
- 3 großzügige Zimmer
- Badezimmer mit Eckbadewanne
- Gäste-WC
- Einbauküche
- Parkett im Wohn-/Essbereich und Schlafzimmer
- Fliesen im Flur, Küche, Badezimmer und Gäste-WC
- Loggia (nach Süden ausgerichtet) mit Zugang zum Garten und weiterer Terrasse
- Zusätzlicher kleiner Keller- und Abstellraum
- Reihengarage

Property ID: 24076016 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## All about the location

Bemerode, ein Stadtteil im Südwesten Hannovers, ist nicht nur bekannt für seine grünen und familienfreundlichen Wohngebiete, sondern auch für seine hervorragende Lage und Verkehrsanbindung. Paare und Familien finden hier ein attraktives Zuhause. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Discounter und Gastronomiebetriebe erreichen Sie mit dem Auto in ca. 5 Minuten oder mit dem Fahrrad in ca. 10 Minuten. Auch die Gesundheitsversorgung durch Ärzte und Apotheken ist nur wenige Geh- oder Fahrminuten entfernt. Kindergärten und Grundschulen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Die umliegenden weiterführenden Schulen sind bequem in weniger als 10 Fahrradminuten erreichbar. Pferdeliebhabern wird Reitunterricht in der nahegelegenen Reit- und Voltigierschule Hannover-Bemerode angeboten. Eine bequeme Anbindung an die Innenstadt Hannovers und das Umland ist durch das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet. Die nahe gelegenen Bus- und Stadtbahnhaltestellen ermöglichen eine bequeme und zuverlässige Fahrt in die Innenstadt und in die umliegenden Stadtteile wie Kirchrode oder das Philosophenviertel. Nur ca. 10 Gehminuten entfernt liegt die Haltestelle Angerstraße der Buslinien 123 und 124. In ca. 15 Minuten zu Fuß oder 5 Minuten mit dem Fahrrad sind die Haltestellen Brabeckstraße und Feldbuschwende der Stadtbahnlinie 6 zu erreichen. Zudem profitieren die Bewohner Bemerodes von der Nähe zu Hauptverkehrsachsen wie dem Messeschnellweg und dem Südschnellweg, über die die Innenstadt und andere Ziele wie der Maschsee in ca. 15-20 Autominuten schnell erreichbar sind. Die Autobahn A7 ist über den Südschnellweg in weniger als 10 Minuten erreichbar. Diese hervorragende Lage und Verkehrsanbindung machen Bemerode zu einem idealen Wohnstandort für Paare und Familien, die die Vorzüge des Stadtlebens mit der Ruhe und Naturnähe eines Vorortes verbinden möchten.

Property ID: 24076016 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 166.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. 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.

Property ID: 24076016 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48 Hanover - Center

E-Mail: [hannover@von-poll.com](mailto:hannover@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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