

Hannover - Bemerode

# Charmanter Bungalow in ruhiger Lage von Hannover-Bemerode mit Entwicklungspotenzial

*Property ID: 26076020*



**PURCHASE PRICE: 390.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 117,2 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 258 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26076020 - 30539 Hannover - 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: 26076020 - 30539 Hannover - Bemerode

## At a glance

Property ID	26076020	Purchase Price	390.000 EUR
Living Space	ca. 117,2 m <sup>2</sup>	House	Terrace house
Rooms	4	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	3	Modernisation / Refurbishment	2012
Bathrooms	2	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1971	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Garage	Equipment	Terrace, Built-in kitchen

Property ID: 26076020 - 30539 Hannover - Bemerode

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	216.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	05.05.2036	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1971

Property ID: 26076020 - 30539 Hannover - Bemerode

## The property



Property ID: 26076020 - 30539 Hannover - Bemerode

## The property



Property ID: 26076020 - 30539 Hannover - Bemerode

## The property



Property ID: 26076020 - 30539 Hannover - Bemerode

## The property



Property ID: 26076020 - 30539 Hannover - Bemerode

## The property



Property ID: 26076020 - 30539 Hannover - Bemerode

## The property



Property ID: 26076020 - 30539 Hannover - Bemerode

## The property



Property ID: 26076020 - 30539 Hannover - 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: 26076020 - 30539 Hannover - Bemerode**

## **A first impression**

**Charmanter Bungalow in ruhiger Lage von Hannover-Bemerode mit Entwicklungspotenzial**  
Dieser Bungalow aus dem Baujahr 1971 befindet sich in angenehmer Wohnlage von Hannover-Bemerode und bietet eine hervorragende Grundlage für die Verwirklichung individueller Wohnideen. Auf einer Wohnfläche von ca. 117 m<sup>2</sup> verteilen sich insgesamt vier Zimmer, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf eignen.

Das Haus steht auf einem ca. 218 m<sup>2</sup> großen Grundstück und überzeugt durch seine klare, ebenerdige Bauweise – ein Wohnkonzept, das sowohl heute als auch in Zukunft sehr gefragt ist.

Der Wohnbereich bietet direkten Zugang zum Garten und schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Zwei Badezimmer sowie zwei zusätzliche Abstellräume sorgen für praktische Nutzbarkeit im Alltag.

Eine Garage rundet das Angebot ab und bietet komfortable Parkmöglichkeiten.

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, eröffnet jedoch genau dadurch vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Wertsteigerung. Ob Modernisierung nach eigenen Vorstellungen oder als langfristige Investition – dieses Objekt bietet eine solide Basis in gefragter Lage.

**Fazit:**

**Ein Bungalow mit viel Potenzial in gewachsener Wohnlage von Bemerode – ideal für Käufer, die ihre eigenen Wohnträume verwirklichen möchten.**

**Property ID: 26076020 - 30539 Hannover - Bemerode**

## **Details of amenities**

- **Baujahr 1971**
- **ca. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **ca. 258 m<sup>2</sup> Grundstück**
- **Garage**
- **2 Abstellräume**
- **4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer**
- **2 Badezimmer**
- **Gas-Heizung aus 2012**
- **Dach vor ca. 12 Jahren**

**Property ID: 26076020 - 30539 Hannover - Bemerode**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in Hannover-Bemerode, einem der gefragtesten Stadtteile im Südosten der Landeshauptstadt. Die Angerstraße liegt in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend mit überwiegend Einfamilien- und Reihenhäusern, die durch viel Grün und eine angenehme Nachbarschaft geprägt ist.

Bemerode bietet eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Bemeroder Zentrum sowie der Tiergarten sind schnell erreichbar und laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ausgezeichnet. Die Straßenbahnlinie 6 sowie mehrere Buslinien verbinden Bemerode direkt mit der Innenstadt von Hannover. Über den Messeschnellweg (B6/B65) besteht zudem eine sehr gute Anbindung an die Autobahnen A7 und A2.

Bemerode verbindet somit ruhiges, familienfreundliches Wohnen im Grünen mit der Nähe zur Stadt – eine Lage, die gleichermaßen bei Familien, Berufspendlern und Ruhesuchenden beliebt ist.

**Property ID: 26076020 - 30539 Hannover - Bemerode**

## Other information

**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: 26076020 - 30539 Hannover - Bemerode**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Christian Neteler**

---

**Schiffgraben 48, 30175 Hannover**

**Tel.: +49 511 - 44 98 963 0**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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