

Hemmingen

Plenty of space from the basement to the attic - high recreational value in the beautiful garden in Arnum!

*Property ID: 22285032-3*



**PURCHASE PRICE: 450.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 193 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 563 m<sup>2</sup>**

Property ID: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

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

Property ID: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## At a glance

Property ID	22285032-3	Purchase Price	450.000 EUR
Living Space	ca. 193 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Needs renovation
Rooms	7	Construction method	Solid
Bedrooms	5	Equipment	Terrace, Guest WC, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1970		
Type of parking	1 x Other		

Property ID: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	164.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	25.11.2032	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## The property



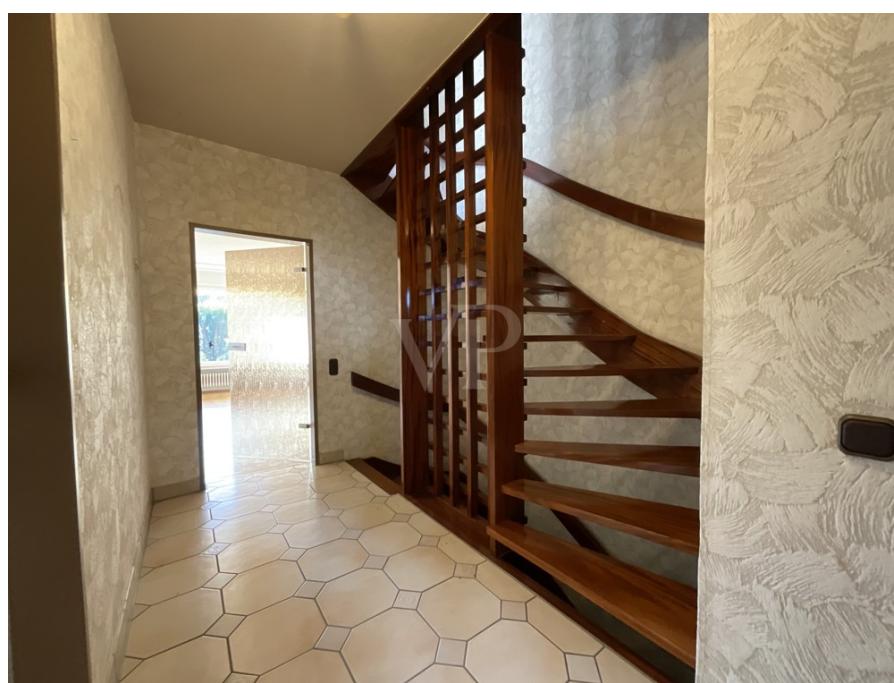
Property ID: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## The property



Property ID: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## The property



**Property ID: 22285032-3 - 30966 Hemmingen**

# The property



Property ID: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## The property



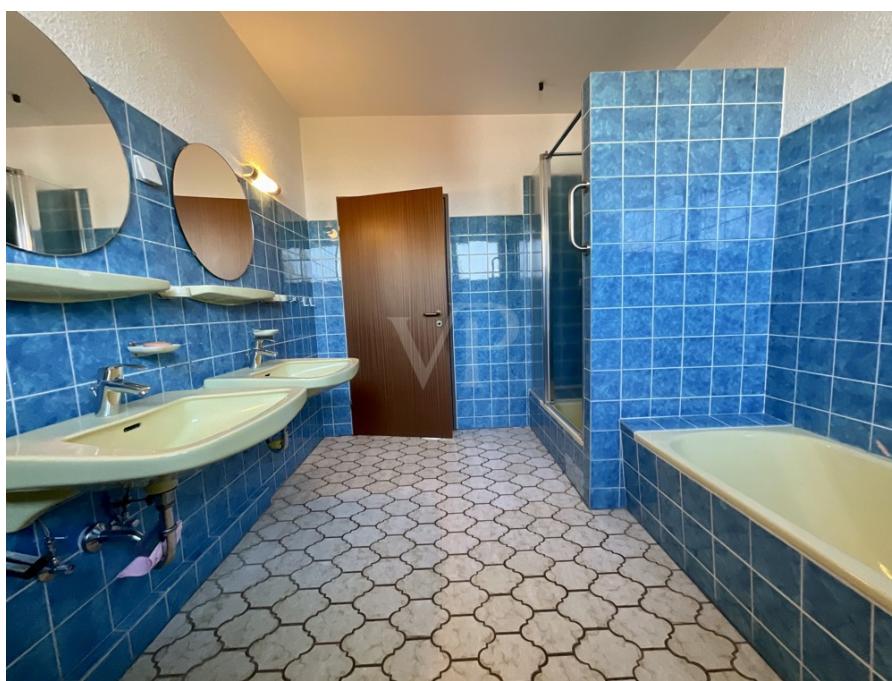
Property ID: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## The property



Property ID: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## The property



Property ID: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## The property



Property ID: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## The property



Property ID: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## The property



Property ID: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## The property



Property ID: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## The property



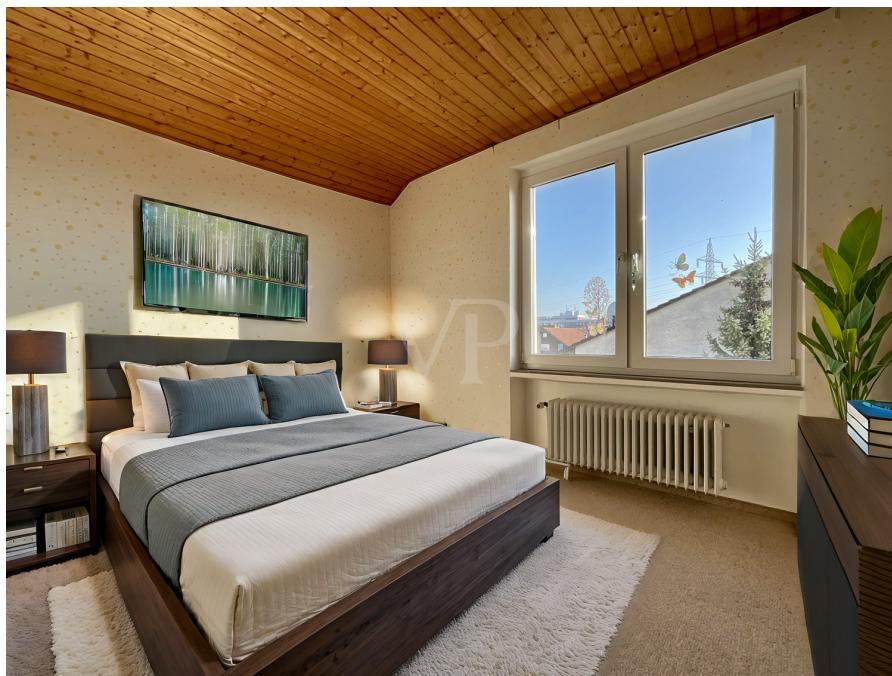
Property ID: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## The property



Property ID: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## The property



Property ID: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## The property



Property ID: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## The property



Property ID: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## The property



Property ID: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## A first impression

Are you looking for a new home for your family where each family member has a suitably sized room, additional spaces for a home office or guests, more than one bathroom, and a spacious living area perfect for entertaining? Do you envision opportunities for wellness and hobbies, and a basement with storage and utility rooms? Do you also want to park your vehicles safely and securely? Have you long dreamed of a park-like garden offering various retreats for relaxation and plenty of space for your children to play? VON POLL IMMOBILIEN offers all of this with this semi-detached house in a well-maintained neighborhood in an established residential area of Arnum! This exceptionally spacious semi-detached house boasts a multitude of rooms that you can adapt to your needs. Family life will revolve around the ground floor. The approximately 43 m<sup>2</sup> living area, spanning the entire width of the house (approximately 6 m) and visually divided into two living zones, awaits you, ready to provide a welcoming space for socializing. Spend carefree time with family and guests around the long table or relax in the cozy corner after a long day at work. The living room offers a variety of furnishing options to suit every need! If you'd like to make the already spacious living area even more open, consider removing the wall between the dining room and the adjoining kitchen. The result will be impressive! The family-friendly layout of the house provides separate areas for parents and children on different levels. Four rooms are available on the first floor. Depending on the size of your family, this level could be used by your children. It could also easily accommodate a home office or a guest room. The bathroom on this level perfectly complements the living concept. Your parents' retreat is located one floor higher – head up to the attic and enjoy some personal time out. Here you'll find a comfortable room of approximately 22 square meters, ideal as a bedroom. Another room, without sloping ceilings, could be used as a dressing room, for example. Besides the bathroom with a bathtub, there's a small room that was originally equipped with a sauna. Perhaps you'd like to restore this oasis of relaxation. The house also offers a wealth of recreational opportunities. Relax in the summer on the partially covered terrace. With a view of the beautifully landscaped garden and a delicious cup of coffee, you can unwind while your children happily play. The balcony, accessible from one of the upstairs rooms, offers the same view. Another terrace is nestled in a secluded corner at the far end of the garden. If it gets cooler in the evening, you can retreat to the garden house, which is located right next to the terrace. Make your dream of spacious living a reality!

Property ID: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Details of amenities

- DHH
- 2 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss, Vollkeller mit PKW-Einstellplatz
- EG
- Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse
- Küche
- Innenliegendes Gäste-WC
- OG als Vollgeschoss
- 4 Zimmer
- Tageslicht-Bad mit Wanne, Dusche, 2 Waschtischen, WC
- Balkon mit Blick in den Garten
- Dachgeschoss
- ein geräumiges Zimmer
- 2 kleinere Zimmer
- Tageslichtbad mit Wanne, Waschtisch, WC
- Fenster:
- doppelt verglaste Kunststofffenster (2003/2014)
- doppelt verglaste Holzfenster
- Elektrische Rollläden:
- Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer im OG zur Gartenseite
- Fußböden
- Stäbchenparkett im Wohnbereich
- Fliesen
- Vollkeller
- Garage
- Partyraum
- Abstellraum
- Heizungs- /Waschmaschinenraum
- Öllager
- Heizung von 1989
- Traumhafter Garten mit zwei Terrassen und Gartenhaus

**Property ID: 22285032-3 - 30966 Hemmingen**

## All about the location

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

Die dörfliche 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 findest jeder sein Hobby!

Wer etwas mehr Großstadtluft schnuppern möchte, steigt im benachbarten Hemmingen in die Stadtbahn ein 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 aufzuziehen, die Seele baumeln zu lassen und nach der Arbeit nach Hause zu kommen, um die Freizeit zu genießen!

**Property ID: 22285032-3 - 30966 Hemmingen**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.11.2032.

Endenergiebedarf beträgt 164.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 22285032-3 - 30966 Hemmingen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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