

Hemmingen/Hiddestorf - Hemmingen

EFH in Holzständerbauweise mit vielen Wohnoptionen und großem Garten in Hiddestorf zu verkaufen!

Property ID: 25285046



PURCHASE PRICE: 320.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 166 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 747 m²

Property ID: 25285046 - 30966 Hemmingen/Hiddestorf - Hemmingen

- **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: 25285046 - 30966 Hemmingen/Hiddestorf - Hemmingen

At a glance

Property ID	25285046	Purchase Price	320.000 EUR
Living Space	ca. 166 m ²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Construction method	Prefabricated components
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	1965		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25285046 - 30966 Hemmingen/Hiddestorf - Hemmingen

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	01.01.2036	Final Energy Demand	210.20 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	G
		Year of construction according to energy certificate	1965

Property ID: 25285046 - 30966 Hemmingen/Hiddestorf - Hemmingen

The property



Property ID: 25285046 - 30966 Hemmingen/Hiddestorf - Hemmingen

The property



Property ID: 25285046 - 30966 Hemmingen/Hiddestorf - Hemmingen

The property



Property ID: 25285046 - 30966 Hemmingen/Hiddestorf - Hemmingen

The property



Property ID: 25285046 - 30966 Hemmingen/Hiddestorf - Hemmingen

The property



Property ID: 25285046 - 30966 Hemmingen/Hiddestorf - Hemmingen

The property



Property ID: 25285046 - 30966 Hemmingen/Hiddestorf - Hemmingen

The property



Property ID: 25285046 - 30966 Hemmingen/Hiddestorf - Hemmingen

The property



Property ID: 25285046 - 30966 Hemmingen/Hiddestorf - Hemmingen

The property



Property ID: 25285046 - 30966 Hemmingen/Hiddestorf - Hemmingen

The property



Property ID: 25285046 - 30966 Hemmingen/Hiddestorf - Hemmingen

The property



Property ID: 25285046 - 30966 Hemmingen/Hiddestorf - Hemmingen

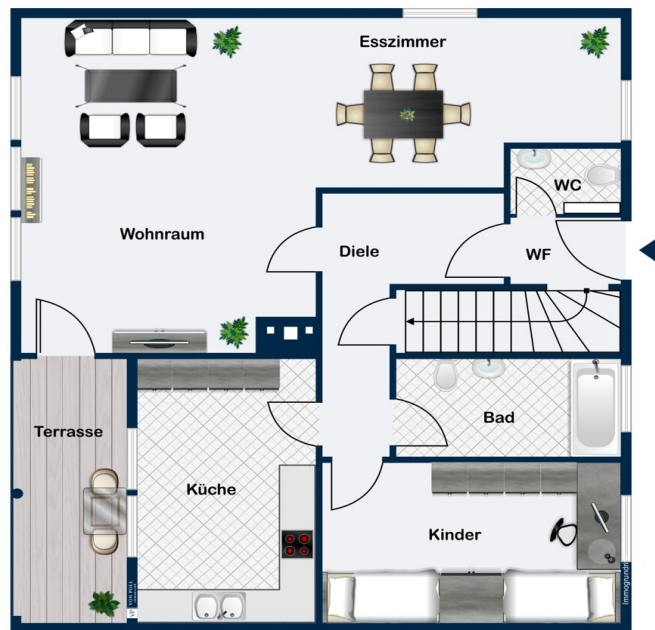
The property



Property ID: 25285046 - 30966 Hemmingen/Hiddestorf - Hemmingen

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: 25285046 - 30966 Hemmingen/Hiddestorf - Hemmingen

A first impression

Mit diesem Immobilienangebot präsentiert Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein gemütliches Einfamilienhaus in ruhiger und familienfreundlicher Lage von Hiddestorf. Willkommen in diesem vielseitigen Einfamilienhaus, das auf einem ca. 747 m² großen Grundstück vielfältige Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung bietet.

Das im Jahr 1965 in Holzständerbauweise errichtete Haus eignet sich mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 166 m² und einer durchdachten Raumaufteilung besonders für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Menschen, die Wert auf flexible Nutzung und barrierearme Gestaltung legen.

Vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, eröffnen Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Eines der Schlafzimmer im Obergeschoss kann darüberhinaus bei Bedarf problemlos in zwei separate Zimmer unterteilt werden. Zwei Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort und bieten in Ergänzung mit den beiden Küchen die Grundlage für das Wohnkonzept Mehrgenerationenwohnen.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohnbereich. Zusammen mit dem angrenzenden, offen gestalteten Essbereich, in dem früher die Küche untergebracht war (Küchenanschlüsse sind noch vorhanden), bietet dieser den perfekten Rahmen für gemeinsame Mahlzeiten, gesellige Stunden und wertvolle Familienmomente, die in der kalten Jahreszeit durch die wohlige Wärme des Kamins unterstrichen werden. Die geräumige Küche im Erdgeschoss ist ebenfalls mit einer Essecke ausgestattet und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Ein Arbeitszimmer ermöglicht konzentriertes Arbeiten von zuhause. Das helle Badezimmer mit Badewanne sowie ein Abstellraum ergänzen das Angebot im Erdgeschoss ideal. Bei Bedarf ließe sich ein weiteres Schlafzimmer im Erdgeschoss einrichten, indem eine Trennwand zwischen Wohn- und Essbereich eingezogen wird. Es ließe sich auch darüber nachdenken, eine moderne, zum Wohnbereich offen gestaltete Küche in das jetzige Esszimmer zu verlegen und damit in der derzeitigen Küche Platz für ein Schlafzimmer zu schaffen. Somit kann auf unterschiedliche Lebensphasen und Platzbedarf problemlos reagiert werden.

Im Obergeschoss stehen Ihnen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die je nach individuellem Bedarf als Schlaf- oder Kinderzimmer, Büro oder Ankleidezimmer genutzt werden können. Darüber hinaus befindet sich auf dieser Etage eine weitere Küche, die ebenfalls ausreichend Platz für die Einrichtung einer Essecke bietet. Zusammen mit dem Badezimmer auf dieser Wohnebene ist es ideal dafür geschaffen, wenn zwei Generationen unter einem Dach wohnen möchten.

Ein besonderer Pluspunkt dieser Immobilie ist ihre behindertengerechte und zukunftsorientierte Gestaltung: Ein vorhandener Treppenlift ermöglicht einen komfortablen Zugang zum Obergeschoss und eine Rampe vom Garten auf die Terrasse gewährleistet einen barrierefreien Zugang zum Haus. Eine besonders gestaltete Terrassentür mit

Haustürschloss unterstreicht die Zugänglichkeit.

Im Außenbereich überzeugt das Haus mit der teilüberdachten Terrasse mit Markise, die Sie vom Wohnzimmer aus betreten. Sie schmiegt sich in die L-Form des Hauses ein, so dass Sie hier ein geschützter und einladender Platz für erholsame Stunden im Freien erwartet. Der großzügige Garten verspricht viel Platz für Freizeitaktivitäten. Für Freizeitgestaltung steht Ihnen auch der Partyraum zur Verfügung, der sich neben 3 weiteren Wirtschaftsräumen im Keller des Hauses befindet.

In der Garage findet Ihr Fuhrpark einen sicheren und trockenen Platz.

Insgesamt überzeugt die Immobilie durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine flexible Nutzungsmöglichkeit und ein großes Gestaltungspotenzial. Sie eignet sich hervorragend, um individuelle Wohnideen Wirklichkeit werden zu lassen. Ob für Familien, Senioren oder Menschen mit besonderen Anforderungen an Barrierefreiheit – hier finden Sie zahlreiche Möglichkeiten, Ihr neues Zuhause in einer ruhigen Wohnlage nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Property ID: 25285046 - 30966 Hemmingen/Hiddestorf - Hemmingen

Details of amenities

Einfamilienhaus

Erdgeschoss:

- Windfang
- Flur
- Küche
- repräsentativer Wohnbereich
- Esszimmer mit Küchenanschlüssen
- Arbeitszimmer
- Badezimmer mit Badewanne (ca. 2005)
- Abstellraum

Obergeschoss:

- Flur
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne (ca. 2005)
- Kinderzimmer
- Küche

Keller:

- Hauswirtschaftsraum
- Partyraum
- Werkstatt
- Heizungsraum
- Ausgang zum Garten

Spitzboden:

- Abstellfläche

Ausstattung:

- Fußböden: Fliesen, Teppich: Die neuen Materialien (Teppich, Wand-und Bodenfliesen etc.) wurden auf den vorhandenen, von Okal eingebauten Materialien verlegt.
- Heizung: Ölheizung (Kessel 2000, Gebläse 1995)
- Kamin
- Fenster: doppelt verglaste Holzfenster im EG, doppelt verglaste Kunststofffenster im DG (ca. 2015)
- Außenrollläden im EG
- Internet: Sat-Anlage
- Glasfaser liegt an der Straße
- Rampe vom Garten zur Terrasse
- Terrassentür mit Haustürschloss versehen
- Treppenlift

Außenbereich:

- geräumige Garage
- 2 PKW-Freiplätze auf dem Grundstück
- Terrasse mit Teilüberdachung
- Markise
- Brunnen
- Gartenhaus

Property ID: 25285046 - 30966 Hemmingen/Hiddestorf - Hemmingen

All about the location

Ihr neues Zuhause befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße in einem der sieben Stadtteile der Stadt Hemmingen. Nur wenige Schritte trennen Sie von den angrenzenden Feldern.

Die Stadt Hemmingen mit und 20.000 Einwohnern liegt im Südwesten der Landeshauptstadt Hannovers.

Mit ca. 1.700 Einwohnern und noch dörflichen Strukturen sowie einer intakten Dorfgemeinschaft liegt Hiddestorf in einem Naturparadies in der Nähe des Deisters. Umgeben von Feldern und Wiesen, gleichwohl strategisch günstig zwischen den Städten Hemmingen und Pattensen gelegen, können Sie die Infrastruktur dieser Städte gut nutzen. Ebenso sind die Städte Ronnenberg und Gehrden mit der gemütlichen Fußgängerzone schnell erreicht.

Über die Bundesstraße B3 ist Hiddestorf gut in Richtung Hannover / Göttingen und über die Bundesstraße B 217 in Richtung Hannover / Hameln angebunden.

Mit dem Bus gelangen Sie nach Pattensen und nach Hannover!

Wenn es schneller gehen soll, fahren Sie mit dem PKW nach Hemmingen und steigen dort in die Stadtbahn ein oder Sie fahren mit dem PKW innerhalb von ca. 15 Minuten direkt in das Zentrum.

Im Ort bietet der Kampfelder Hof biologische Erzeugnisse direkt vom Hof und aus der Region an.

Ein Fleischer versorgen Sie darüber hinaus mit hausgemachten Angeboten.

Für Ihre Kinder gibt es direkt im Ort einen Kindergarten, eine Kindertagesstätte sowie eine Grundschule. Die weiterführenden Schulen finden Sie in Hemmingen und Pattensen.

Ziehen Sie sich nach einem hektischen Arbeitstag in Ihre ruhige Oase zurück und lassen Ihre Kinder noch behütet und unbekümmert aufwachsen.

Property ID: 25285046 - 30966 Hemmingen/Hiddestorf - Hemmingen

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: 25285046 - 30966 Hemmingen/Hiddestorf - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com