Hannover / Bemerode – Bemerode

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

Número de propiedad: 24076016

www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 350.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 100,63 m² • **HABITACIONES:** 3

Número de propiedad: 24076016 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24076016 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

De un vistazo

Número de propiedad	24076016
Superficie habitable	ca. 100,63 m²
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Piso	1
Habitaciones	3
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1971
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	350.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2007
Estado de la propiedad	cuidado
Espacio utilizable	ca. 54 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24076016 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	GAS
Certificado energético válido hasta	14.03.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	166.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F

Número de propiedad: 24076016 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

La propiedad

Número de propiedad: 24076016 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

La propiedad

Número de propiedad: 24076016 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

La propiedad

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023
Top-Makler Hannover
Höchstnote für
von Poll Immobilien
IM TEST: 3.169 Makler
GÜLTIG BIS: 10/24

FOCUS MONEY
HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDEN-HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
11 weitere Anbieter erhielten die Note Sehr Gut Im Test: 39 Immobilien-makler in Deutschland
Ausgabe 9/2023

Número de propiedad: 24076016 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

La propiedad

Número de propiedad: 24076016 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

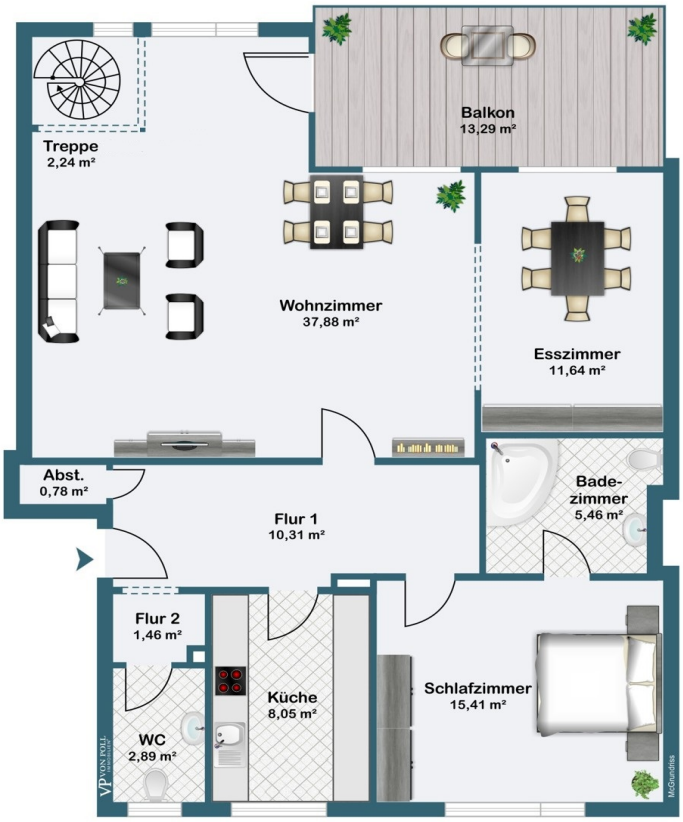
La propiedad

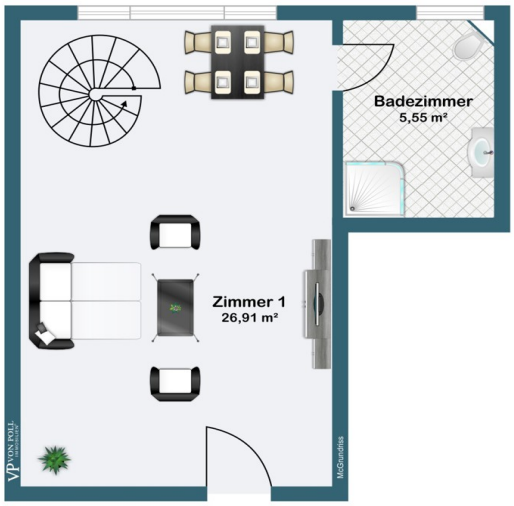
Número de propiedad: 24076016 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

La propiedad

Número de propiedad: 24076016 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24076016 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

Una primera impresión

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 m2 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 m² 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 m² 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. 24m², 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.

Número de propiedad: 24076016 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

Detalles de los servicios

- Ca. 100 m² Wohnfläche
- Ca. 30 m² wohnlich ausgebaute Nutzfläche inklusive Bad mit Dusche im Souterrain
- Ca. 24 m² 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

Número de propiedad: 24076016 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24076016 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 166.40 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 24076016 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Christian Neteler

Schiffgraben 48 Hannover - Centro
E-Mail: hannover@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com