

**Hemmingen**

Mucho espacio desde el sótano hasta el ático: ¡alto valor recreativo en el hermoso jardín de Arnum!

Número de propiedad: 22285032-3



PRECIO DE COMPRA: 450.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 193 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 563 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

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

Número de propiedad: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 22285032-3        |
| Superficie habitable | ca. 193 m²        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 7                 |
| Dormitorios          | 5                 |
| Baños                | 2                 |
| Año de construcción  | 1970              |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Otros         |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 450.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casas bifamiliares                                                        |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | para reformar                                                             |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Balcón                                        |

Número de propiedad: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 25.11.2032          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 164.60 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1970                   |

Número de propiedad: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propiedad



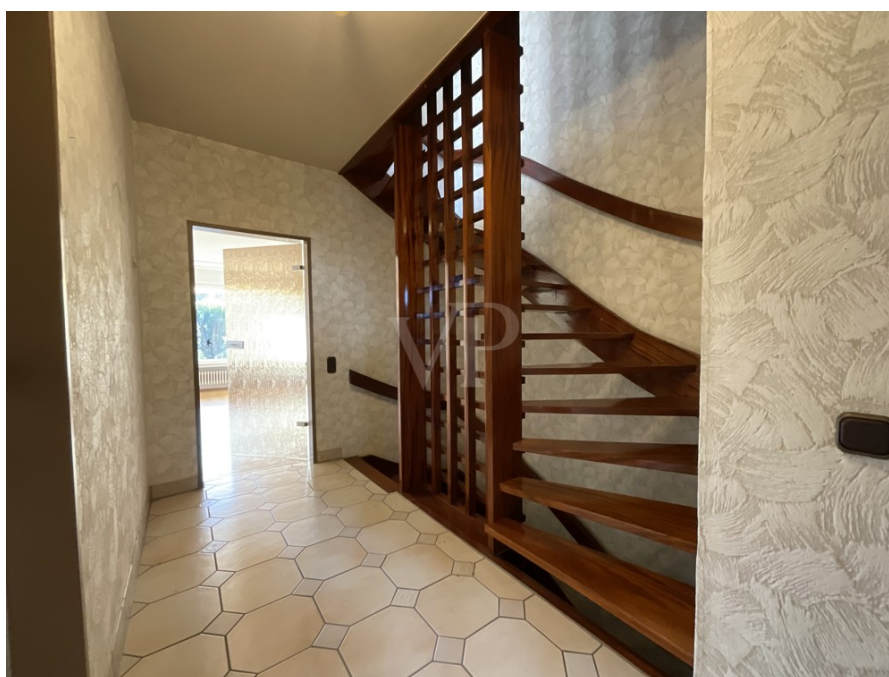
Número de propiedad: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propiedad



Número de propiedad: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propiedad



Número de propiedad: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propiedad



Número de propiedad: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propiedad



Número de propiedad: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propiedad



Número de propiedad: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propiedad



Número de propiedad: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propiedad



Número de propiedad: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propiedad



Número de propiedad: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propiedad



Número de propiedad: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propiedad



Número de propiedad: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propiedad



Número de propiedad: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propiedad



Número de propiedad: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propiedad



Número de propiedad: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propiedad



Número de propiedad: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propiedad



Número de propiedad: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propiedad



Número de propiedad: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Una primera impresión

¿Busca un nuevo hogar para su familia donde cada miembro tenga una habitación de tamaño adecuado, espacios adicionales para una oficina en casa o para invitados, más de un baño y una amplia sala de estar perfecta para el entretenimiento? ¿Imagina oportunidades para el bienestar y las aficiones, y un sótano con trastero y lavadero? ¿También desea estacionar sus vehículos de forma segura? ¿Siempre ha soñado con un jardín tipo parque con varios rincones para relajarse y mucho espacio para que sus hijos jueguen? VON POLL IMMOBILIEN le ofrece todo esto con esta casa adosada en un vecindario bien cuidado en una consolidada zona residencial de Arnum. Esta casa adosada excepcionalmente espaciosa cuenta con una multitud de habitaciones que puede adaptar a sus necesidades. La vida familiar se centrará en la planta baja. La superficie habitable de aproximadamente 43 m<sup>2</sup>, que abarca todo el ancho de la casa (aproximadamente 6 m) y está dividida visualmente en dos zonas, le espera lista para ofrecerle un espacio acogedor para socializar. Disfrute de momentos de relax con su familia e invitados alrededor de la mesa o relájese en un rincón acogedor tras un largo día de trabajo. ¡El salón ofrece una variedad de opciones de mobiliario para adaptarse a todas las necesidades! Si desea ampliar aún más la ya espaciosa sala de estar, considere retirar la pared que separa el comedor de la cocina contigua. ¡El resultado será impresionante! La distribución familiar de la casa ofrece zonas separadas para padres e hijos en diferentes niveles. Hay cuatro habitaciones disponibles en la primera planta. Dependiendo del tamaño de su familia, esta planta podría ser utilizada por sus hijos. También podría albergar fácilmente un despacho o una habitación de invitados. El baño en esta planta complementa a la perfección el concepto de la vivienda. El rincón de descanso de sus padres se encuentra una planta más arriba: suba al ático y disfrute de un momento de relax. Aquí encontrará una cómoda habitación de aproximadamente 22 metros cuadrados, ideal como dormitorio. Otra habitación, sin techos inclinados, podría usarse como vestidor, por ejemplo. Además del baño con bañera, hay una pequeña habitación que originalmente estaba equipada con sauna. Quizás le gustaría restaurar este oasis de relajación. La casa también ofrece una gran variedad de opciones recreativas. Relájese en verano en la terraza parcialmente cubierta. Con vistas al hermoso jardín y una deliciosa taza de café, podrá desconectar mientras sus hijos juegan alegremente. El balcón, accesible desde una de las habitaciones de la planta superior, ofrece la misma vista. Otra terraza se encuentra en un rincón apartado al fondo del jardín. Si refresca por la noche, puede refugiarse en la casita del jardín, situada justo al lado de la terraza. ¡Haga realidad su sueño de una vida espaciosa!

Número de propiedad: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Detalles de los servicios

- DHH
- 2 Vollgeschosse, ausgebauten 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

Número de propiedad: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Todo sobre la ubicación

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

Die dörflicher 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 Arnumsee - 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 aufwachsen, die Seele baumeln zu lassen und nach der Arbeit nach Hause zu kommen, um die Freizeit zu genießen!

Número de propiedad: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Otros datos

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 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 Handelsregistrauszugs, 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: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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