

Hannover - Bemerode

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

CODE DU BIEN: 26076020



PRIX D'ACHAT: 390.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 117,2 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 258 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26076020 - 30539 Hannover - Bemerode**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

CODE DU BIEN: 26076020 - 30539 Hannover - Bemerode

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26076020
Surface habitable	ca. 117,2 m <sup>2</sup>
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1971
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	390.000 EUR
Type de bien	Maison en bande
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2012
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26076020 - 30539 Hannover - Bemerode

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	216.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.05.2036	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1971

CODE DU BIEN: 26076020 - 30539 Hannover - Bemerode

## La propriété



CODE DU BIEN: 26076020 - 30539 Hannover - Bemerode

## La propriété



CODE DU BIEN: 26076020 - 30539 Hannover - Bemerode

## La propriété



CODE DU BIEN: 26076020 - 30539 Hannover - Bemerode

## La propriété



CODE DU BIEN: 26076020 - 30539 Hannover - Bemerode

## La propriété



CODE DU BIEN: 26076020 - 30539 Hannover - Bemerode

## La propriété



CODE DU BIEN: 26076020 - 30539 Hannover - Bemerode

## La propriété



CODE DU BIEN: 26076020 - 30539 Hannover - Bemerode

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26076020 - 30539 Hannover - Bemerode**

## **Une première 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.**

**CODE DU BIEN: 26076020 - 30539 Hannover - Bemerode**

## **Détails des commodités**

- 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

**CODE DU BIEN: 26076020 - 30539 Hannover - Bemerode**

## **Tout sur l'emplacement**

**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.**

**CODE DU BIEN: 26076020 - 30539 Hannover - Bemerode**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 26076020 - 30539 Hannover - Bemerode**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Christian Neteler**

---

**Schiffgraben 48, 30175 Hannover**

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

**E-Mail: [hannover@von-poll.com](mailto:hannover@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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