

Hemmingen

# Beaucoup d'espace du sous-sol au grenier - un potentiel récréatif élevé dans le magnifique jardin d'Arnum !

CODE DU BIEN: 22285032-3



PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 193 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 563 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

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

CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 22285032-3      |
| Surface habitable      | ca. 193 m²      |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 7               |
| Chambres à coucher     | 5               |
| Salles de bains        | 2               |
| Année de construction  | 1970            |
| Place de stationnement | 1 x Autre       |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 450.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maisons jumelles                                                          |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | A rénover                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Balcon                                              |

CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 25.11.2032           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 164.60 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | F                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1970                      |

CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propriété



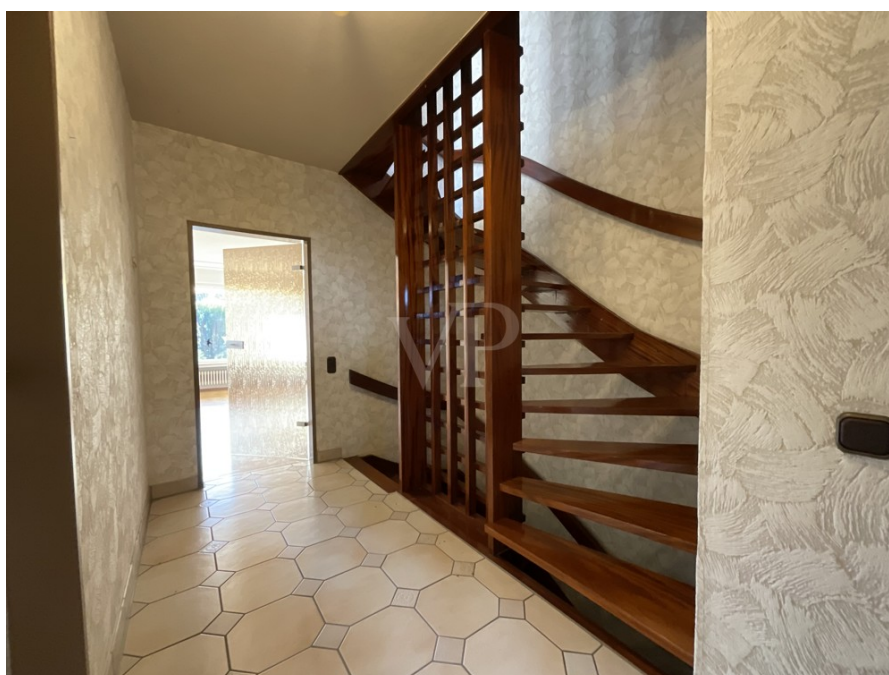
CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen**

## Une première impression

Vous recherchez une nouvelle maison pour votre famille, où chaque membre dispose d'une chambre spacieuse, d'espaces supplémentaires pour un bureau ou des invités, de plusieurs salles de bain et d'une pièce à vivre généreuse, idéale pour recevoir ? Vous imaginez des espaces dédiés au bien-être et aux loisirs, ainsi qu'un sous-sol avec rangements et buanderie ? Vous souhaitez également garer vos véhicules en toute sécurité ? Vous rêvez depuis longtemps d'un jardin arboré offrant divers coins de détente et un vaste espace de jeux pour vos enfants ? VON POLL IMMOBILIEREN vous propose tout cela avec cette maison jumelée située dans un quartier résidentiel prisé d'Arnum ! Cette maison, exceptionnellement spacieuse, dispose de nombreuses pièces modulables selon vos besoins. La vie de famille s'articule autour du rez-de-chaussée. L'espace de vie d'environ 43 m<sup>2</sup>, s'étendant sur toute la largeur de la maison (environ 6 m) et visuellement divisé en deux zones de vie, vous attend, prêt à créer un espace convivial pour partager des moments précieux. Passez des moments conviviaux en famille ou entre amis autour de la grande table, ou détendez-vous dans le coin cosy après une longue journée de travail. Le salon offre une grande flexibilité d'aménagement pour répondre à tous vos besoins ! Si vous souhaitez rendre cet espace de vie déjà spacieux encore plus ouvert, envisagez de supprimer la cloison entre la salle à manger et la cuisine attenante. L'effet sera saisissant ! La configuration familiale de la maison offre des espaces séparés pour les parents et les enfants sur différents niveaux. Quatre chambres sont disponibles au premier étage. Selon la taille de votre famille, cet étage peut être dédié aux enfants. Il peut également accueillir un bureau ou une chambre d'amis. La salle de bain à ce niveau s'intègre parfaitement à l'espace de vie. L'espace détente de vos parents se trouve à l'étage supérieur : montez au grenier et profitez d'un moment de tranquillité. Vous y trouverez une pièce confortable d'environ 22 mètres carrés, idéale comme chambre. Une autre pièce, sans chauffage, pourrait servir de dressing, par exemple. Outre la salle de bain avec baignoire, il y a une petite pièce qui était à l'origine équipée d'un sauna. Vous rêvez peut-être de retrouver ce havre de paix. La maison offre également de nombreuses possibilités de loisirs. En été, détendez-vous sur la terrasse partiellement couverte. Avec une vue imprenable sur le jardin paysager et une délicieuse tasse de café à la main, vous pourrez vous relaxer pendant que vos enfants s'amusent. Le balcon, accessible depuis l'une des chambres à l'étage, offre la même vue. Une autre terrasse se niche dans un coin tranquille, au fond du jardin. Si la fraîcheur s'installe en soirée, vous pourrez vous réfugier dans la maison de jardin, située juste à côté de la terrasse. Réalisez votre rêve d'espace !

CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen**

## Tout sur l'emplacement

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

**CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Contact

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

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)

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

---

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