

Hannover – Bemerode

Familienidyll mit Garten im gefragten Emslandviertel

????????? ??????????: 25076019



www.von-poll.com

???? ??????: 550.000 EUR • ??????????: ca. 168 m² • ?????????: 5 • ??????? ??: 345 m²

???????? ??????????: 25076019 - 30539 Hannover – Bemerode

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25076019 - 30539 Hannover – Bemerode

?? ??? ??????

???????? ??????????	25076019	????? ???????	550.000 EUR
????????????	ca. 168 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????	??????????	????????
??????????	5	????????????????	
?????????????? ???	4	??????????	?????????, WC
????????????		????????????????	?????????????, ??????, ?????????????????? ??????????
????????????	2		
????? ??????????????	1993		
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????		

???????? ??????????: 25076019 - 30539 Hannover – Bemerode

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????	????????? ????????	134.00 kWh/m ² a
???????????????	24.04.2035	???????????????	
???????????????????		???????????????	E
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????	????? ??????????????	1993
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

??????? ????????: 25076019 - 30539 Hannover – Bemerode

?? ????????



???????? ??????????: 25076019 - 30539 Hannover – Bemerode

?? ?????????



???????? ??????????: 25076019 - 30539 Hannover – Bemerode

?? ?????????



???????? ??????????: 25076019 - 30539 Hannover – Bemerode

?? ??????????



???????? ??????????: 25076019 - 30539 Hannover – Bemerode

?? ?????????



??????? ???????: 25076019 - 30539 Hannover – Bemerode

?? ????????



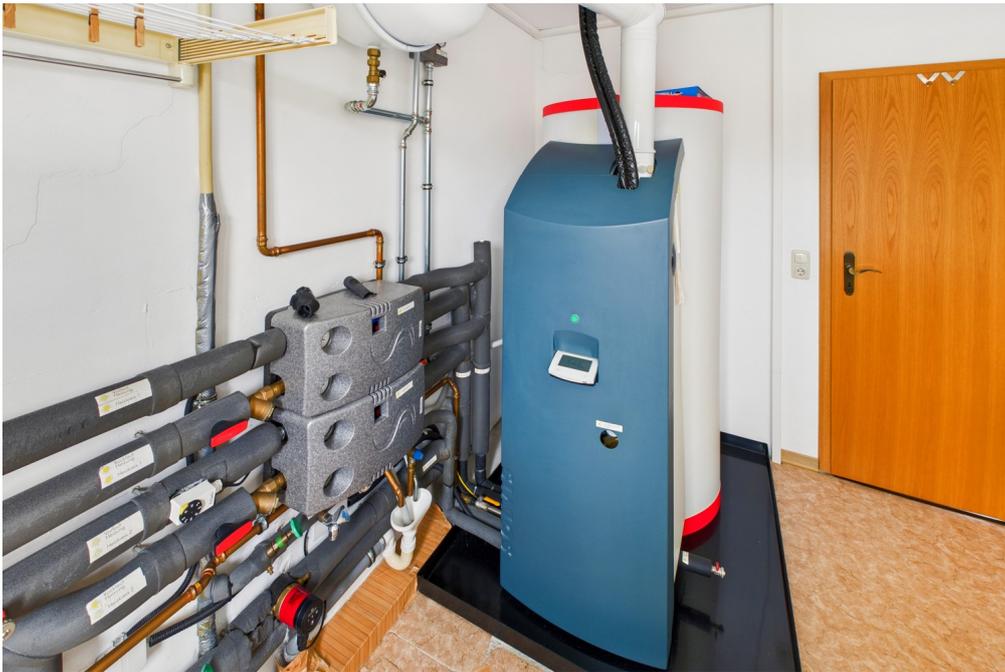
??????? ???????: 25076019 - 30539 Hannover – Bemerode

?? ????????



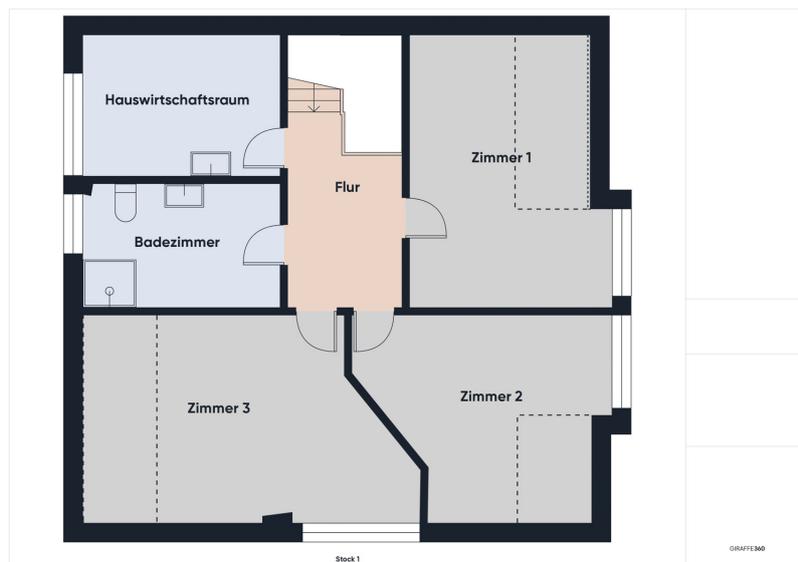
???????? ?????????: 25076019 - 30539 Hannover – Bemerode

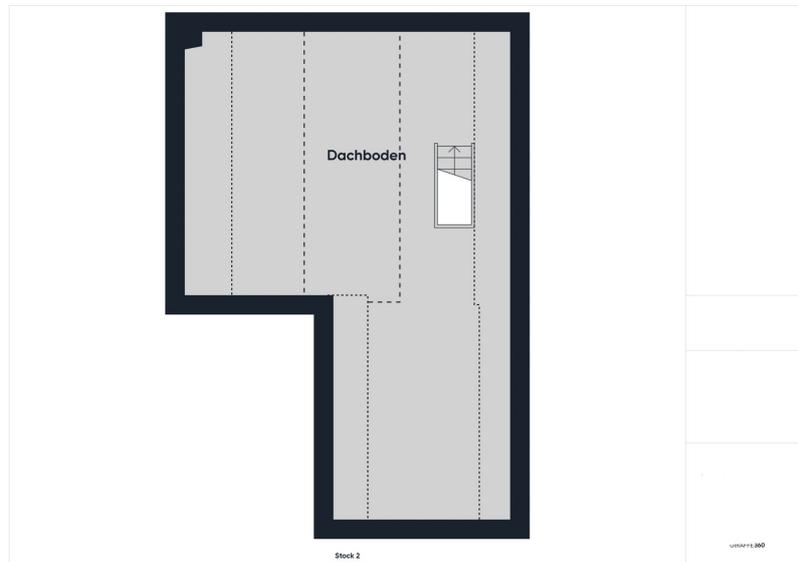
?? ?????????



???????? ??????????: 25076019 - 30539 Hannover – Bemerode

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 25076019 - 30539 Hannover – Bemerode

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihenendhaus, das im Jahr 1993 erbaut wurde. Diese Immobilie bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 168 m² und liegt auf einem ca. 345 m² großen Grundstück. Mit insgesamt 5 Zimmern eignet sie sich ideal für Familien oder Paare, die zusätzlichen Platz für ein Homeoffice oder ein Gästezimmer benötigen. Das Haus verfügt über vier geräumige Schlafzimmer. Ein Schlafzimmer befindet sich im Erdgeschoss und kann alternativ als Büro genutzt werden. Die weiteren drei Schlafzimmer liegen im Obergeschoss, was eine praktische Trennung von Wohn- und Schlafbereichen bietet. Zwei Badezimmer stehen zur Verfügung, was für zusätzlichen Komfort und Flexibilität im Alltag sorgt. Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der ca. 72 m² große Dachboden, der zusätzlichen Stauraum bietet oder bei Bedarf ausgebaut werden kann. Das Wohnzimmer ist mit einer Klimaanlage ausgestattet, die auch an warmen Tagen für ein angenehmes Raumklima sorgt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die mit einer Markise versehen ist und somit zu einem idealen Ort für entspannte Stunden im Freien wird. Beheizt wird das Haus durch eine effiziente Zentralheizung, ergänzt durch eine moderne Solarthermieanlage. Dies sorgt nicht nur für nachhaltige Energieeinsparungen, sondern auch für eine umweltfreundliche Energienutzung. Die Ausstattungsqualität der Immobilie ist als normal einzustufen, was eine solide Grundlage für individuelle Anpassungen und Gestaltungen bietet. Eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz befinden sich direkt am Haus, was Ihnen praktische Parkmöglichkeiten bietet. Dieses Reihenendhaus mit seiner gepflegten Substanz eignet sich besonders für Käufer, die Wert auf eine zentrale und dennoch ruhige Wohnlage legen. Aufgrund der Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen gut erreichbar. Interessenten, die ein durchdachtes Raumkonzept mit Potenzial zur Individualisierung suchen, sind herzlich eingeladen, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir stehen Ihnen für weitere Informationen oder zur Beantwortung von Fragen gerne zur Verfügung. Bitte zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um mehr über diese attraktive Immobilie zu erfahren oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns, Ihnen das Haus persönlich präsentieren zu dürfen.

??????? ????????: 25076019 - 30539 Hannover – Bemerode

????????????????? ??? ??????????

- Baujahr 1993
- ca. 168 m² Wohnfläche
- ca. 345 m² Grundstück
- insgesamt 5 Zimmer
- 4 Schlafzimmer (1 EG, evtl. Büro und 3 OG)
- 2 Badezimmer
- ca. 72 m² Dachboden
- Klimaanlage im Wohnzimmer
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Terrasse mit elektrischer Markise
- Außenjalousien, größtenteils elektrisch mit Zeitschaltuhr
- Garage und Stellplatz direkt am Haus
- Solarthermie

??????? ????????: 25076019 - 30539 Hannover – Bemerode

??? ??? ??? ????????????

Ein ruhiges Wohnumfeld, viele Einkaufsmöglichkeiten sowie die gute Anbindung an die Stadt Hannover, zu den Schnellwegen und Autobahnen zeichnen den beliebten Stadtteil Bemerode aus. Ein Kindergarten und ein schöner Spielplatz sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Die Haltestelle Emslandstraße, von der man ohne Umstieg innerhalb von 15 Minuten in die Innenstadt gelangt, ist nur wenige Gehminuten entfernt. Auch mehrere Buslinien Richtung Misburg und Groß-Buchholz sowie Peiner Straße und Maschsee sind in unmittelbare Nähe. Die Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig zu erreichen. Bemerode hat mehrere Supermärkte sowie Apotheken und Poststellen.

??????? ????????: 25076019 - 30539 Hannover – Bemerode

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 134.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

???????? ??????????: 25076019 - 30539 Hannover – Bemerode

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Christian Neteler

Schiffgraben 48 ??????? - ???????

E-Mail: hannover@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com