

Hemmingen

# Rengeteg hely a pincétől a padlásig - magas rekreációs érték a gyönyörű kertben Arnumban!

VP azonosító: 22285032-3



VÉTELÁR: 450.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 193 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 563 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Áttekintés

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| VP azonosító          | 22285032-3 |
| Hasznos lakótér       | ca. 193 m² |
| Teto formája          | Nyeregteto |
| Szobák                | 7          |
| Hálósobák             | 5          |
| Fürdoszobák           | 2          |
| Építés éve            | 1970       |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Egyéb  |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 450.000 EUR                                                               |
| Ház                  | Ikerház fele                                                              |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Erkély                                                 |

VP azonosító: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 25.11.2032    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 164.60 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1970                       |

VP azonosító: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Az ingatlan



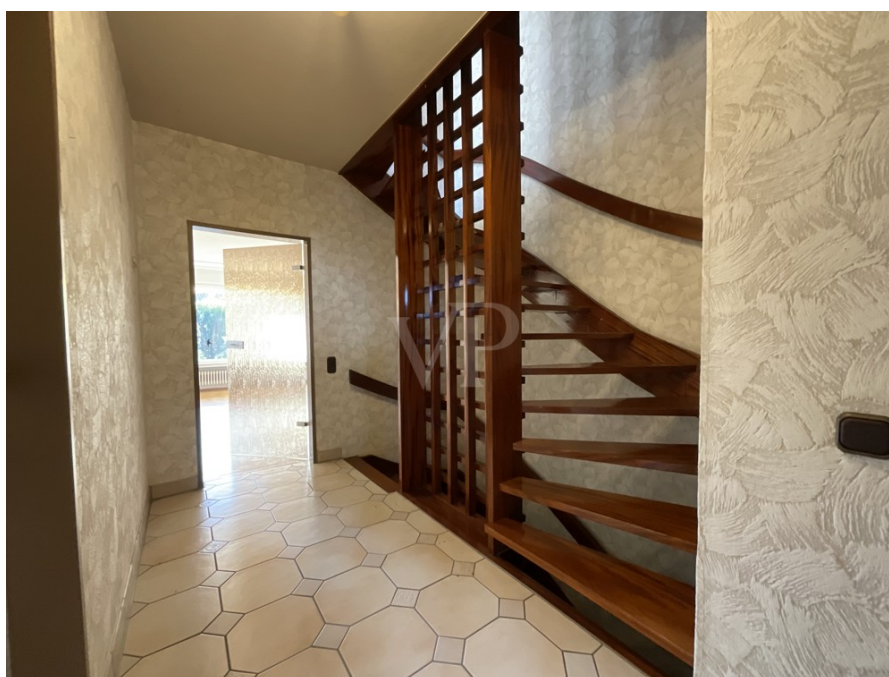
VP azonosító: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Az első benyomás

Új otthon keres családjának, ahol minden családtagnak megfelelő méretű szobája van, további helyek dolgozószobának vagy vendégeknek, egyénél több fürdőszoba, és egy tágas nappali, amely tökéletes a szórakozáshoz? Elképzel lehetőségeket a wellnessre és a hobbikra, valamint egy pincét tárolókkal és háztartási helyiségekkel? Szeretné biztonságosan parkolni járműveit is? Régóta álmodik egy parkosított kertrel, amely változatos pihenőhelyeket és rengeteg helyet kínál gyermekei számára a játékhoz? A VON POLL IMMOBILIEN mindezt kínálja ebben az ikerházban, egy jól karbantartott környéken, Arnim egy jól bevált lakóövezetében! Ez a kivételesen tágas ikerház számos szobával büszkélkedhet, amelyeket az igényeihez igazíthat. A családi élet a földszint körül forog. A körülbelül 43 m<sup>2</sup>-es lakóterület, amely a ház teljes szélességében (kb. 6 m) húzódik, és vizuálisan két lakózónára van osztva, várja Önt, készen arra, hogy barátságos teret biztosítson a társasági élethez. Töltsön gondtalan időt családjával és vendégeivel a hosszú asztal körül, vagy pihenjen a hangulatos sarokban egy hosszú munkanap után. A nappali számos berendezési lehetőséget kínál, minden igényt kielégítve! Ha szeretné a már így is tágas nappalit még nyitottabbá tenni, fontolja meg az étkező és a hozzá tartozó konyha közötti fal bontását. Az eredmény lenyűgöző lesz! A ház családbarát elrendezése különálló területeket biztosít a szülők és a gyermekek számára, különböző szinteken. Az első emeleten négy szoba található. Családja méretétől függően ezt a szintet használhatják gyermekei is. Könnyedén elfér benne egy dolgozószoba vagy egy vendégszoba is. Az ezen a szinten található fürdőszoba tökéletesen kiegészíti a lakóterület koncepcióját. A szülők pihenőhelye egy emelettel feljebb található – menjen fel a padlásra, és élvezze a személyes kikapcsolódást. Itt egy kényelmes, körülbelül 22 négyzetméteres szobát talál, amely ideális hálószobaként. Egy másik, ferde mennyezet nélküli szoba például öltözőként is használható. A kádas fürdőszoba mellett van egy kis szoba is, amely eredetileg szaunával volt felszerelve. Talán szeretné visszaállítani ezt a pihentető oázist. A ház rengeteg kikapcsolódási lehetőséget is kínál. Nyáron pihenjen a részben fedett teraszon. A gyönyörűen parkosított kert látványában és egy finom csésze kávé mellett pihenhet, miközben gyermekei vidáman játszanak. Az emeleti szobák egyikéből megközelíthető erkélyről ugyanilyen kilátás nyílik. Egy másik terasz a kert túlsó végében, egy félreeső zugban található. Ha este hűvösebbre fordul az idő, a terasz mellett található kerti házikóba vonulhat vissza. Váltson valóra a tágas életrel szőtt álmait!

VP azonosító: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 22285032-3 - 30966 Hemmingen**

## Minden a helyszínról

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!

VP azonosító: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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