

Hemmingen

Tanto spazio dal seminterrato alla soffitta: grande valore ricreativo nello splendido giardino di Arnum!

Codice oggetto: 22285032-3



PREZZO D'ACQUISTO: 450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 193 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 563 m²

Codice oggetto: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	22285032-3
Superficie netta	ca. 193 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	1 x Altro

Prezzo d'acquisto	450.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	25.11.2032
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	164.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970

Codice oggetto: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

La proprietà



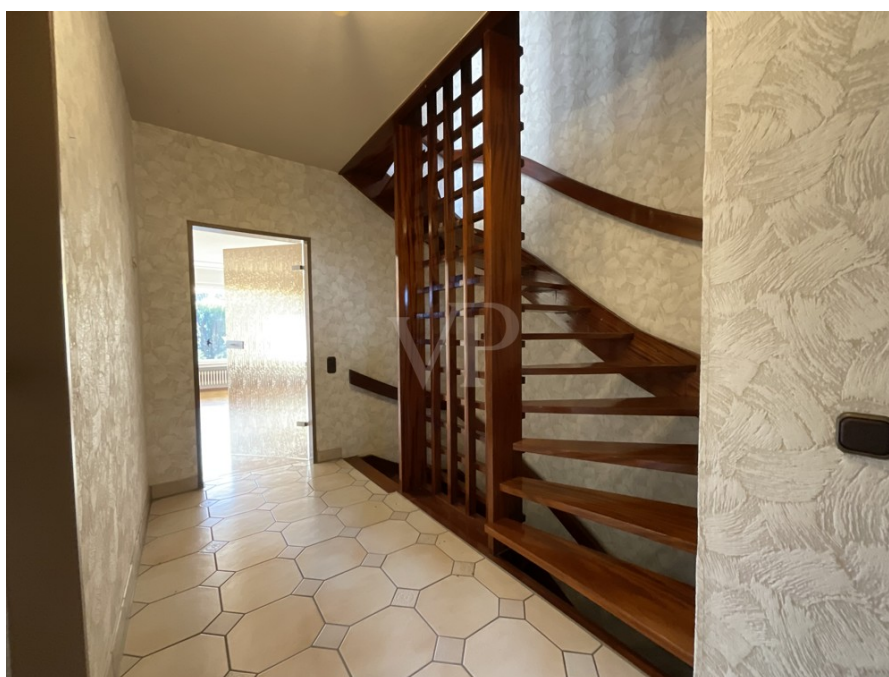
Codice oggetto: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

La proprietà



Codice oggetto: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

La proprietà



Codice oggetto: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

La proprietà



Codice oggetto: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

La proprietà



Codice oggetto: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

La proprietà



Codice oggetto: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

La proprietà



Codice oggetto: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

La proprietà



Codice oggetto: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

La proprietà



Codice oggetto: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

La proprietà



Codice oggetto: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

La proprietà



Codice oggetto: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

La proprietà



Codice oggetto: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

La proprietà



Codice oggetto: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

La proprietà



Codice oggetto: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

La proprietà



Codice oggetto: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

La proprietà



Codice oggetto: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

La proprietà



Codice oggetto: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

Una prima impressione

Cercate una nuova casa per la vostra famiglia, dove ogni membro abbia una stanza di dimensioni adeguate, spazi aggiuntivi per un ufficio o per gli ospiti, più di un bagno e una spaziosa zona giorno perfetta per intrattenere gli ospiti? Immaginate opportunità per il benessere e gli hobby, e una cantina con ripostiglio e locali di servizio? Desiderate anche parcheggiare i vostri veicoli in modo sicuro e protetto? Sognate da tempo un giardino simile a un parco che offra diversi angoli relax e tanto spazio per far giocare i vostri bambini? VON POLL IMMOBILIEN offre tutto questo con questa casa bifamiliare in un quartiere ben curato in una consolidata zona residenziale di Arnum! Questa casa bifamiliare eccezionalmente spaziosa vanta una moltitudine di stanze che potrete adattare alle vostre esigenze. La vita familiare ruoterà attorno al piano terra. La superficie abitabile di circa 43 m², che si estende per l'intera larghezza della casa (circa 6 m) ed è visivamente divisa in due zone giorno, vi aspetta, pronta a offrirvi uno spazio accogliente per socializzare. Trascorrete momenti spensierati con la famiglia e gli ospiti attorno al lungo tavolo o rilassatevi nell'accogliente angolo dopo una lunga giornata di lavoro. Il soggiorno offre una varietà di opzioni di arredamento per soddisfare ogni esigenza! Se desiderate rendere la zona giorno, già spaziosa, ancora più aperta, considerate la possibilità di rimuovere la parete tra la sala da pranzo e la cucina adiacente. Il risultato sarà di grande effetto! La disposizione della casa, pensata per le famiglie, offre aree separate per genitori e figli su diversi livelli. Al primo piano sono disponibili quattro camere. A seconda delle dimensioni della famiglia, questo livello potrebbe essere utilizzato dai bambini. Potrebbe anche ospitare facilmente uno studio o una camera per gli ospiti. Il bagno a questo livello completa perfettamente il concetto di soggiorno. Il rifugio dei genitori si trova al piano superiore: salite in mansarda e godetevi un po' di tempo libero. Qui troverete una confortevole stanza di circa 22 metri quadrati, ideale come camera da letto. Un'altra stanza, senza soffitto spiovente, potrebbe essere utilizzata, ad esempio, come spogliatoio. Oltre al bagno con vasca, c'è una piccola stanza che originariamente era dotata di sauna. Forse vorreste ripristinare questa oasi di relax. La casa offre anche una vasta gamma di opportunità ricreative. Rilassatevi in estate sulla terrazza parzialmente coperta. Con la vista sul giardino splendidamente curato e una deliziosa tazza di caffè, potrete rilassarvi mentre i vostri bambini giocano allegramente. Il balcone, accessibile da una delle stanze al piano superiore, offre la stessa vista. Un'altra terrazza è incastonata in un angolo appartato in fondo al giardino. Se la sera fa più fresco, potete ritirarvi nella casetta da giardino, che si trova proprio accanto alla terrazza. Trasformate il vostro sogno di una vita spaziosa in realtà!

Codice oggetto: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

Tutto sulla posizione

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!

Codice oggetto: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.11.2032.

Endenergiebedarf beträgt 164.60 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Susanne Krausz-Grimsehl

Huflattichweg 17, 30880 Laatzen

Tel.: +49 511 - 64 20 165 0

E-Mail: hannover.sued@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com