

Hemmingen

## Attraktive 4-Zimmer-Wohnung im Hochparterre mit großer Terrasse und Gartenanteil in Arnum!

CODICE OGGETTO: 24285006



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

PREZZO D'ACQUISTO: 250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 106 m<sup>2</sup> • VANI: 4

CODICE OGGETTO: 24285006 - 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: 24285006 - 30966 Hemmingen

## A colpo d'occhio

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24285006                        |
| Superficie netta    | ca. 106 m²                      |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo                  |
| Vani                | 4                               |
| Camere da letto     | 3                               |
| Bagni               | 2                               |
| Anno di costruzione | 1978                            |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage, 10000 EUR (Vendita) |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 250.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Piano terra                                                               |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 0 m²                                                                  |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile    |

CODICE OGGETTO: 24285006 - 30966 Hemmingen

## Dati energetici

|                                         |            |                                 |                     |
|-----------------------------------------|------------|---------------------------------|---------------------|
| Riscaldamento                           | GAS        | Certificazione energetica       | Diagnosi energetica |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 17.03.2026 | Consumo energetico              | 131.50 kWh/m²a      |
| Fonte di alimentazione                  | Gas        | Classe di efficienza energetica | E                   |

CODICE OGGETTO: 24285006 - 30966 Hemmingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24285006 - 30966 Hemmingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24285006 - 30966 Hemmingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24285006 - 30966 Hemmingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24285006 - 30966 Hemmingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24285006 - 30966 Hemmingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24285006 - 30966 Hemmingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24285006 - 30966 Hemmingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24285006 - 30966 Hemmingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24285006 - 30966 Hemmingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24285006 - 30966 Hemmingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24285006 - 30966 Hemmingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24285006 - 30966 Hemmingen

## Una prima impressione

Mit diesem Immobilienangebot bietet Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd eine attraktive 4-Zimmer-Wohnung im Hochparterre einer gepflegten Wohnanlage an. Sie teilen sich Ihren Hauseingang mit nur 4 weiteren Parteien. Die Lage der Wohnung am Ende des Häuserensembles besticht durch den Ausblick ins Grüne und durch ein ruhiges Umfeld. Sie blicken aus den Zimmern entweder in einen begrünten Innenhof oder auf einen mit Bäumen und Sträuchern gesäumten Grünstreifen. Die daran angrenzenden Flachdachbungalows fügen sich gut in das Bild ein - Ihrer Aussicht sind dadurch keine Grenzen gesetzt. Die Wohnung selbst erwartet Sie mit einer hellen Wohnatmosphäre und einem wohl durchdachten Grundriss. Auch die große Terrasse und der zur privaten Nutzung angrenzende Gartenbereich wird Sie begeistern - ein perfektes Zuhause für ein Paar oder eine Familie mit Kindern. Bereits beim Betreten der Wohnung wird Ihnen der neu verlegte Fußboden im Flur ins Auge fallen. Das Entrée ist eleganten und modern gestaltet und wird von der Harmonie aus den hellgrauen Fliesen mit den weißen Innentüren, die teilweise mit Glaseinsätzen versehen sind, dominiert. Der Flur ist in L-Form angelegt und bietet ausreichend Platz für Schuhschrank und Garderobe. Der hintere Flurbereich ist durch eine Tür vom Entrée getrennt, so dass sich hier ein separater Schlaftrakt ergibt. Zwei Zimmer und ein Wannenbad bilden einen privaten Bereich, der viel Ruhe verspricht und sich somit gut für die Nutzung als Schlafzimmer und Kinderzimmer anbietet. Sollten Sie als Paar die Wohnung beziehen, können Sie sich natürlich auch den Komfort eines Ankleidezimmers gönnen. Das angrenzende Wannenbad ergänzt Ihren Anspruch an komfortables Wohnen und ermöglicht einen entspannten Tagesausklang mit einem wohltuenden Vollbad. Der Waschmaschinenanschluss in diesem Bad sorgt für kurze Wege, so dass Sie die Wäsche zum Waschen nicht in den Keller tragen müssen. Ein Büro ließe sich gut in dem dritten Zimmer im vorderen Flurbereich einrichten. Ebenso könnte das Zimmer aber auch Ihrem Kind oder Ihren Gästen vorbehalten sein. Das gegenüberliegende Duschbad stellt dann eine gute Ergänzung dazu dar. Das Gäste-WC ist, ebenso wie das Badezimmer, erst kürzlich renoviert worden und mit den gleichen Fliesen wie der Flur versehen. In Kombination mit den weißen Wandfliesen erwartet Sie ein freundliches und modernes Badezimmerambiente. Und nun zu einem weiteren Highlight der Wohnung, dem großzügig gestalteten Wohn-/Essbereich, der sich mit einer hellen Wohnatmosphäre präsentiert. Eine breite Fensterfront lässt die Sonne herein und setzt das Wohnzimmer ins rechte Licht. Der ca. 33 m<sup>2</sup> große Raum ist optisch durch eine halbe Wand in zwei Wohnzonen getrennt. Während Sie den Wohnbereich durch eine breite Doppelflügeltür vom Flur aus betreten, haben Sie vom Essbereich direkten Zugang in die angrenzende Küche. Die Küche ist mit allen notwendigen elektrischen Geräten und umfangreicher

Arbeitsfläche ausgestattet. Ein Platz für einen Esstisch ist ebenfalls vorgesehen, wenn Sie nicht die lange Tafel im Essbereich decken möchten. Die Möglichkeit, direkt vom Essbereich auf die vorgelagerte Terrasse hinaustreten zu können, werden Sie zu schätzen wissen. Können Sie so bei schönem Wetter den Tisch auch draußen decken. Die Teilüberdachung sorgt für die gewünschte Beschattung und gewährleistet, dass sich der Kaffee auch bei nicht so gutem Wetter im Freien genießen lässt. Neben der Terrasse steht Ihnen eine Gartenfläche, die sich an die Terrasse schmiegt, zur privaten Nutzung zur Verfügung. Ein Garant für erholsame Stunden im Freien. Zur Wohnung gehört neben dem privaten Kellerraum, ein Fahrrad-, ein Waschmaschinenkeller und ein Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung. Für Ihr Fahrzeug steht eine Garage auf einem nahe gelegenen Garagenhof zur Verfügung. Insgesamt bietet diese Wohnung einem Paar oder einer Familie mit Kindern die ideale Wohnlösung, die dem Anspruch an großzügiges und komfortables Wohnen in angenehmer Nachbarschaft gerecht wird. Auf Grund der Lage im Hochparterre kann diese Wohnung auch bis ins hohe Alter bewohnt werden. Eine Wohnung mit Zukunft!

CODICE OGGETTO: 24285006 - 30966 Hemmingen

## Dettagli dei servizi

ETW im Hochparterre

- 4 Zimmer
- Einbauküche mit Zugang zum Essbereich
- Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- Gäste-WC mit Dusche
- Fußböden: Echtholzparkett, Fliesen (neu verlegt), Teppichboden
- Fenster: Doppelt verglaste Holzfenster
- Rollläden, teilweise elektrisch
- Glasfaser
- Große Terrasse sowie Gartenfläche mit Sondernutzungsrecht
- Keller: Privater Kellerraum, Fahrradkeller, Waschmaschinenkeller, Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Garage
- Heizung: Gaszentralheizung von 2003, wurde 2015 zu 50% erneuert

CODICE OGGETTO: 24285006 - 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 Wohnung befindet sich am Ende eines Gebäudeensebles und ist über eine private Zuwegung zu erreichen. 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 Kinderbetreuung ist gesorgt. Von der Kinderkrippe 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, Reiterhöfe oder auch der Arnumsee - hier findet jeder sein Hobby! Wer etwas mehr Großstadtluft schnuppern möchte, gelangt binnen 30 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln in die City von Hannover. Seit Neuestem können im 3 km entfernten Hemmingen in die Stadtbahn einsteigen. 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. Ihr Zuhause in bester Lage von Arnum. Ein bevorzugter Ort, um Kinder behütet aufwachsen zu lassen, nach der Arbeit nach Hause zu kommen, um die Freizeit zu genießen und im Alter in Ruhe mit allen Annehmlichkeiten, die eine Kleinstadt in der direkten Nähe zu einer Großstadt mit sich bringt, komfortabel leben zu können!

CODICE OGGETTO: 24285006 - 30966 Hemmingen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.3.2026. Endenergiebedarf beträgt 131.50 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. 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 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: 24285006 - 30966 Hemmingen

## Partner di contatto

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

Susanne Krausz-Grimsehl

---

Huflattichweg 17 Hannover Regione Sud - Laatzen

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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