

Hemmingen / Arnum

Großzügige Doppelhaushälfte mit Garagenhof und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten!

Codice oggetto: 26285015



PREZZO D'ACQUISTO: 795.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 208 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.214 m²

Codice oggetto: 26285015 - 30966 Hemmingen / Arnum

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

Codice oggetto: 26285015 - 30966 Hemmingen / Arnum

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26285015
Superficie netta	ca. 208 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1964
Garage/Posto auto	10 x Garage

Prezzo d'acquisto	795.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26285015 - 30966 Hemmingen / Arnum

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	08.10.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	275.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1964

Codice oggetto: 26285015 - 30966 Hemmingen / Arnum

La proprietà



Codice oggetto: 26285015 - 30966 Hemmingen / Arnum

La proprietà



Codice oggetto: 26285015 - 30966 Hemmingen / Arnum

La proprietà



Codice oggetto: 26285015 - 30966 Hemmingen / Arnum

La proprietà



Codice oggetto: 26285015 - 30966 Hemmingen / Arnum

La proprietà



Codice oggetto: 26285015 - 30966 Hemmingen / Arnum

La proprietà



Codice oggetto: 26285015 - 30966 Hemmingen / Arnum

La proprietà



Codice oggetto: 26285015 - 30966 Hemmingen / Arnum

La proprietà



Codice oggetto: 26285015 - 30966 Hemmingen / Arnum

La proprietà



Codice oggetto: 26285015 - 30966 Hemmingen / Arnum

La proprietà



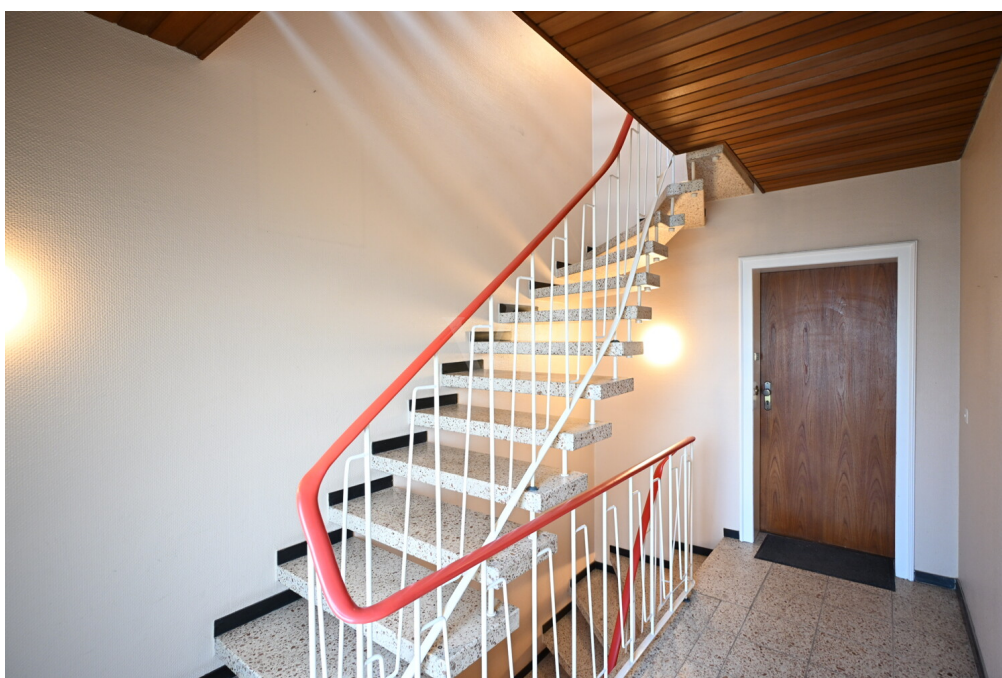
Codice oggetto: 26285015 - 30966 Hemmingen / Arnum

La proprietà



Codice oggetto: 26285015 - 30966 Hemmingen / Arnum

La proprietà



Codice oggetto: 26285015 - 30966 Hemmingen / Arnum

La proprietà



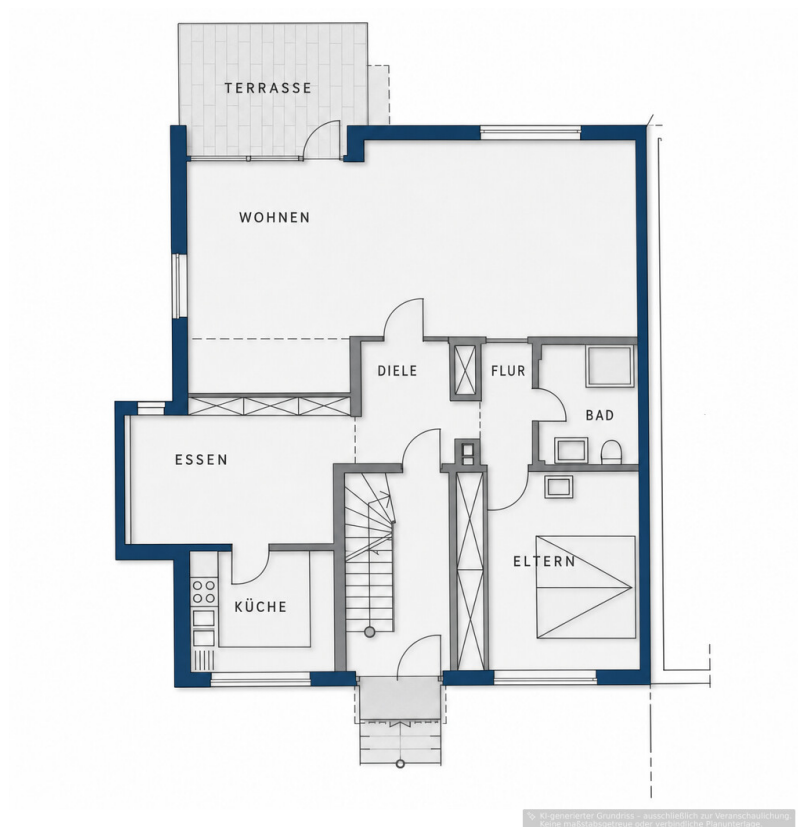
Codice oggetto: 26285015 - 30966 Hemmingen / Arnum

La proprietà

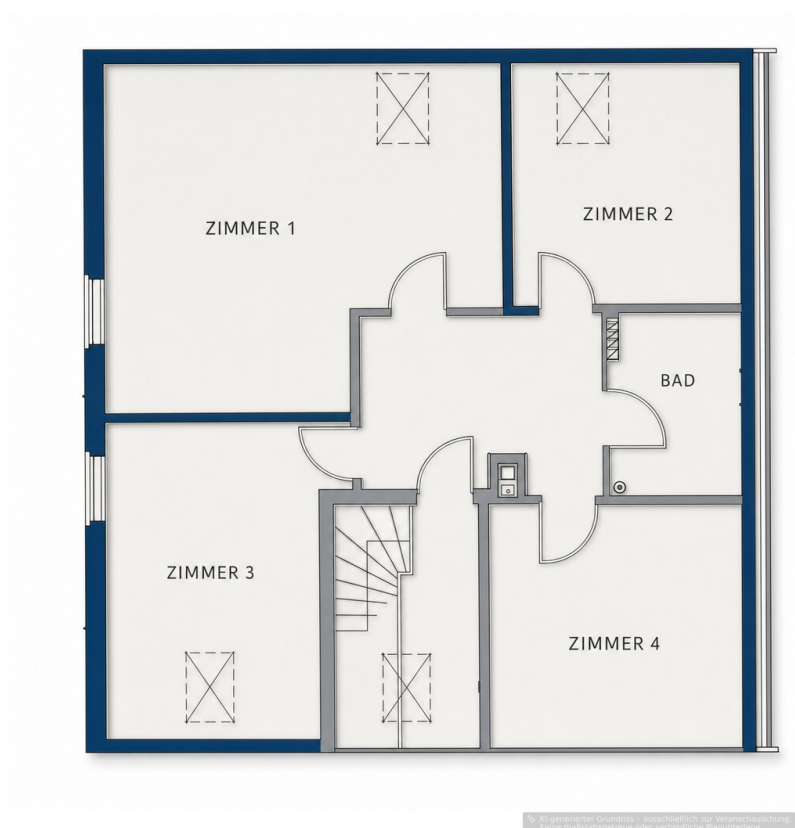


Codice oggetto: 26285015 - 30966 Hemmingen / Arnum

Planimetrie







Ki-gemessener Grundriss - ausschließlich zur Veranschaulichung
keine maßstabsgerechte oder verbindliche Planunterlage



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26285015 - 30966 Hemmingen / Arnum

Una prima impressione

Mit diesem Immobilienangebot präsentiert Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd eine außergewöhnlich großzügige Doppelhaushälfte und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus wurde 1964 in massiver Bauweise errichtet und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 208 m², die sich auf zwei nahezu identische, separate Wohneinheiten verteilt. Über die Wohnfläche hinaus haben die derzeitigen Eigentümer im Dachgeschoss vier weitere Räume eingerichtet.

Ob als großzügiges Einfamilienhaus für die große Familie, als Mehrgenerationenhaus oder als Zweifamilienhaus für das Konzept Wohnen und Vermieten, diese Immobilie überzeugt durch ihre flexible Raumaufteilung und das Potenzial zur individuellen Umgestaltung.

Das insgesamt ca. 1.214 m² große Grundstück bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Hiervon entfallen ca. 687 m² auf den separaten Garagenhof mit insgesamt zehn Garagen.

Der repräsentative, ca. 44 m² große Wohnbereich erstreckt sich über die gesamte Hausbreite von ca. 10 m und ist optisch in zwei Wohnzonen eingeteilt. Ob gemeinsame Mahlzeiten mit Familie und Freunden oder entspannte Abende in der gemütlichen Sofaecke – das Wohnzimmer bietet Ihnen unterschiedliche Einrichtungsmöglichkeiten für alle Belange! Gleichzeitig eröffnet der Grundriss zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Benötigen Sie zusätzlichen Wohnraum, kann der Wohnbereich durch den Einzug einer Trennwand wieder in zwei separate Zimmer gegliedert werden, sodass ein weiteres Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer entstehen könnte. Wer hingegen ein offenes Wohnkonzept bevorzugt, kann alternativ die Zusammenlegung von Wohn- und Esszimmer mit der angrenzenden Küche in Betracht ziehen. So lässt sich – vorbehaltlich der baulichen Gegebenheiten – ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn-, Ess- und Kochbereich realisieren.

Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche. Dadurch eignet sich diese Ebene auch hervorragend für altersgerechtes Wohnen.

Über das vorgelagerte Treppenhaus gelangen Sie in das Obergeschoss, in dem sich eine separate Wohnung befindet. Diese verfügt über 3 Zimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Dank der abgeschlossenen Wohneinheit eignet sich dieser Bereich ideal zur Vermietung oder als eigenständiger Wohnbereich für das erwachsene Kind an.

Das ausgebautе Dachgeschoss erweitert das Raumangebot um vier weitere Zimmer und ein zusätzliches Badezimmer mit Badewanne. Hier lässt sich der Grundriss und die Nutzung der Räumlichkeiten flexibel an die persönlichen Bedürfnisse anpassen.

Im geräumigen Keller befinden sich neben dem Heizungsraum und dem Waschkeller ein Hobbyraum, zwei praktische Abstellräume sowie ein Gäste-WC.

Der Außenbereich überzeugt mit einem hohen Freizeitwert. Die teilüberdachte Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, während eine Markise an sonnigen Tagen angenehmen Schatten spendet. Die angrenzende Rasenfläche bietet viel Platz zum Spielen und Toben. Eine weitere Terrasse am Ende des Gartens schafft einen zusätzlichen Rückzugsort für erholsame oder gesellige Stunden im Grünen.

Abgerundet wird das Angebot durch den an das Grundstück angrenzenden Garagenhof mit insgesamt zehn Garagen. Eine unterkellerte Doppelgarage gehört unmittelbar zur Immobilie, während die weiteren Garagen attraktive Vermietungsmöglichkeiten eröffnen und zusätzliches Ertragspotenzial bieten.

Diese Immobilie vereint großzügiges Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und hervorragendes Entwicklungspotenzial. Eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer und Investoren gleichermaßen.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen dieses besondere Objekt bietet.

Codice oggetto: 26285015 - 30966 Hemmingen / Arnum

Dettagli dei servizi

Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Garagenhof

Erdgeschoss

- Flur
- Esszimmer
- Küche
- repräsentativer Wohnbereich
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche

Obergeschoss (vermietet)

- Flur
- Esszimmer
- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Badezimmer mit Wanne

Dachgeschoss

- Flur
- 4 Zimmer
- Badezimmer mit Wanne

Keller:

- Heizungsraum
- Waschkeller
- Hobbyraum
- 2 Abstellräume

Ausstattung:

- Fußböden: Fliesen, Stäbchenparkett, Teppichboden
- Heizung: Gas-Zentralheizung (2004/2023)
- Fenster: zweifach verglaste Kunststoff-/ Holzfenster
- Internet / Fernsehen: Glasfaser

Außenbereich:

- 2 Terrassen
- 1 Balkon
- 1 Doppelgarage
- 8 Garagen

Bitte beachten Sie, dass aus Rücksicht auf die Privatsphäre der aktuellen Mieter keine Fotos der Wohnung im Obergeschoss veröffentlicht werden. Für weiterführende Informationen

sowie eine persönliche Besichtigung stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Codice oggetto: 26285015 - 30966 Hemmingen / Arnum

Tutto sulla posizione

Ihr neues Zuhause befindet sich in Arnum, einem Stadtteil von Hemmingen, der sich besonders bei Familien größter Beliebtheit erfreut.

Die dörfliche Struktur einerseits und die gute Erreichbarkeit der Landeshauptstadt Hannover andererseits tragen zu einer hohen Lebensqualität 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 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 findet jeder sein Hobby!

Wer etwas mehr Großstadtluft schnuppern möchte, steigt im benachbarten Hemmingen in die Stadtbahn 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: 26285015 - 30966 Hemmingen / Arnum

Ulteriori informazioni

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: 26285015 - 30966 Hemmingen / Arnum

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