

Hannover - Bemerode

# Charmanter Bungalow in ruhiger Lage von Hannover-Bemerode mit Entwicklungspotenzial

*Número da propriedade: 26076020*



**PREÇO DE COMPRA: 390.000 EUR • ÁREA: ca. 117,2 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 258 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26076020 - 30539 Hannover - Bemerode**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

**Número da propriedade: 26076020 - 30539 Hannover - Bemerode**

## Numa vista geral

Número da propriedade	26076020	Preço de compra	390.000 EUR
Área	ca. 117,2 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa em banda
Quartos	4	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Modernização / Reciclagem	2012
Casas de banho	2	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1971	Móveis	Terraço, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 26076020 - 30539 Hannover - Bemerode

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	216.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	05.05.2036	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1971

Número da propriedade: 26076020 - 30539 Hannover - Bemerode

## O imóvel



Número da propriedade: 26076020 - 30539 Hannover - Bemerode

## O imóvel



Número da propriedade: 26076020 - 30539 Hannover - Bemerode

## O imóvel



Número da propriedade: 26076020 - 30539 Hannover - Bemerode

## O imóvel



Número da propriedade: 26076020 - 30539 Hannover - Bemerode

## O imóvel



Número da propriedade: 26076020 - 30539 Hannover - Bemerode

## O imóvel



Número da propriedade: 26076020 - 30539 Hannover - Bemerode

## O imóvel



Número da propriedade: 26076020 - 30539 Hannover - Bemerode

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26076020 - 30539 Hannover - Bemerode**

## Uma primeira impressão

**Charmanter Bungalow in ruhiger Lage von Hannover-Bemerode mit Entwicklungspotenzial**  
Dieser Bungalow aus dem Baujahr 1971 befindet sich in angenehmer Wohnlage von Hannover-Bemerode und bietet eine hervorragende Grundlage für die Verwirklichung individueller Wohnideen. Auf einer Wohnfläche von ca. 117 m<sup>2</sup> verteilen sich insgesamt vier Zimmer, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf eignen.

Das Haus steht auf einem ca. 218 m<sup>2</sup> großen Grundstück und überzeugt durch seine klare, ebenerdige Bauweise – ein Wohnkonzept, das sowohl heute als auch in Zukunft sehr gefragt ist.

Der Wohnbereich bietet direkten Zugang zum Garten und schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Zwei Badezimmer sowie zwei zusätzliche Abstellräume sorgen für praktische Nutzbarkeit im Alltag.

Eine Garage rundet das Angebot ab und bietet komfortable Parkmöglichkeiten.

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, eröffnet jedoch genau dadurch vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Wertsteigerung. Ob Modernisierung nach eigenen Vorstellungen oder als langfristige Investition – dieses Objekt bietet eine solide Basis in gefragter Lage.

**Fazit:**

**Ein Bungalow mit viel Potenzial in gewachsener Wohnlage von Bemerode – ideal für Käufer, die ihre eigenen Wohnträume verwirklichen möchten.**

**Número da propriedade: 26076020 - 30539 Hannover - Bemerode**

## **Detalhes do equipamento**

- Baujahr 1971
- ca. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 258 m<sup>2</sup> Grundstück
- Garage
- 2 Abstellräume
- 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer
- Gas-Heizung aus 2012
- Dach vor ca. 12 Jahren

**Número da propriedade: 26076020 - 30539 Hannover - Bemerode**

## **Tudo sobre a localização**

Die Immobilie befindet sich in Hannover-Bemerode, einem der gefragtesten Stadtteile im Südosten der Landeshauptstadt. Die Angerstraße liegt in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend mit überwiegend Einfamilien- und Reihenhäusern, die durch viel Grün und eine angenehme Nachbarschaft geprägt ist.

Bemerode bietet eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Bemeroder Zentrum sowie der Tiergarten sind schnell erreichbar und laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ausgezeichnet. Die Straßenbahnlinie 6 sowie mehrere Buslinien verbinden Bemerode direkt mit der Innenstadt von Hannover. Über den Messeschnellweg (B6/B65) besteht zudem eine sehr gute Anbindung an die Autobahnen A7 und A2.

Bemerode verbindet somit ruhiges, familienfreundliches Wohnen im Grünen mit der Nähe zur Stadt – eine Lage, die gleichermaßen bei Familien, Berufspendlern und Ruhesuchenden beliebt ist.

**Número da propriedade: 26076020 - 30539 Hannover - Bemerode**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26076020 - 30539 Hannover - Bemerode**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Christian Neteler**

---

**Schiffgraben 48, 30175 Hannover**

**Tel.: +49 511 - 44 98 963 0**

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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