

Hemmingen

XXL-DHH für die große Familie mit traumhaftem Grundstück in Arnum!

Objektnummer: 22285032-3



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 480.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 193 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 563 m²

Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

Auf einen Blick

Objektnummer	22285032-3
Wohnfläche	ca. 193 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Andere

Kaufpreis	480.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	164.60 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	25.11.2032	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

Die Immobilie

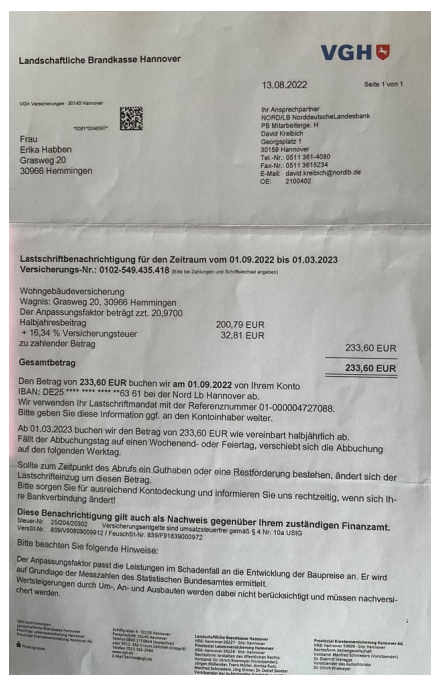
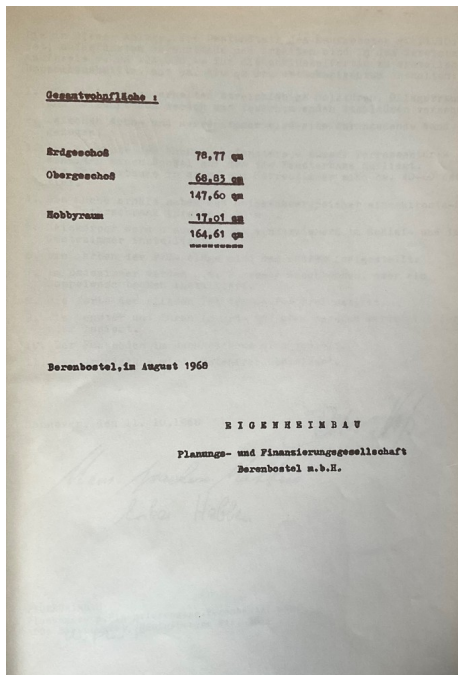


Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

<u>Kellereschöft:</u>			
Garage	3,00 x 5,30	=	15,90 qm
Gang	3,00 x 1,20	=	3,60 qm
Hobbyraum	3,00 x 5,67	=	17,01 qm
Vorratsraum	2,84 ⁵ x 4,15 ⁵	=	11,82 qm
Weisung	2,84 ⁵ x 1,30	=	3,70 qm
Flur	1,84 ⁵ x 3,07	=	5,66 qm
Üllager	2,84 ⁵ x 3,55	=	10,04 qm
			67,73 qm
	./. 3%		1,16 qm
			<u>66,57 qm</u>
<u>Erdegeschoss:</u>			
Wohnzimmer	5,96 x 5,77	=	34,39 qm
ESzimmer	3,00 x 3,10	=	9,30 qm
Küche	3,00 x 3,50	=	10,50 qm
Windfang/Garderobe	2,84 ⁵ x 2,10	=	5,97 qm
Okate-WC	1,50 x 1,30	=	1,95 qm
Diele	4,68 ⁵ x 1,43	=	6,70 qm
			68,81 qm
	./. 3%		2,06 qm
			66,75 qm
	1/2 Terr.		12,02 qm
			<u>78,77 qm</u>
<u>Obergeschoss:</u>			
Schlafzimmer	3,00 x 5,20	=	15,60 qm
Schlafzimmer	3,00 x 2,20	=	6,60 qm
Kinderzimmer	3,00 x 4,77	=	14,31 qm
Kinderzimmer	2,84 ⁵ x 3,24 ⁵	=	9,21 qm
Kinderzimmer	+ 2,11 ⁵ x 1,43	=	3,02 qm
Bad	2,84 ⁵ x 3,53	=	10,04 qm
Bad	4,68 ⁵ x 1,43	=	6,70 qm
Diele			4,48 qm
Balkon 1/2	5,96 x 1,50	=	8,94 qm
	./. 3%		2,68 qm
			<u>68,83 qm</u>

Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

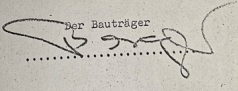

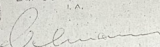
Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

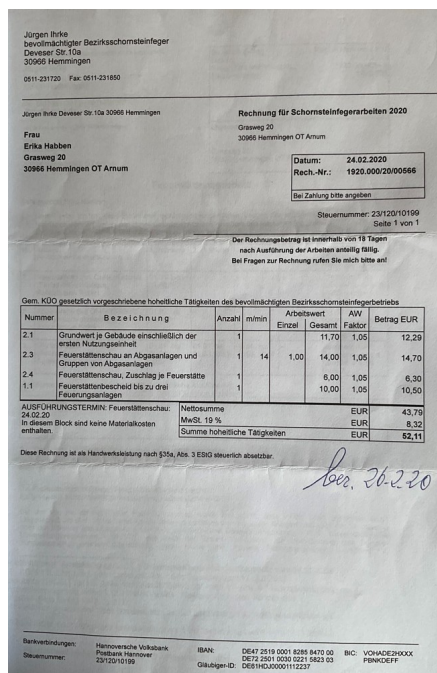
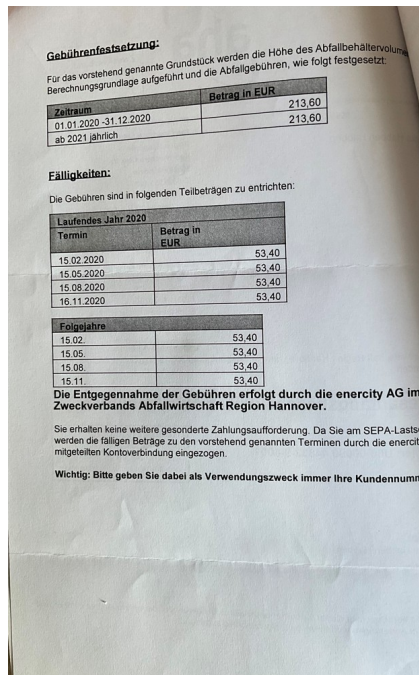
Die Immobilie

<u>Baubeschreibung</u>	
für den Neubau von Einfamilien-Reihenhäusern in Arnus, Bebauungsplan Nr. 9	
<u>Auftraggeber:</u> Eigenheimbau-Planungs- und Finanzierungs GmbH Berenbostel, Königsberger Str. 38	
<u>Fundamente:</u>	Stammbetonfundamente, frostfrei gegründet aus B 160 gemäß der Stat. Berechnung
<u>Mauerwerk:</u>	Außenwände des Kellergeschosses 0,30 m stark aus Kalksandsteinen, Erdl- Übergeschoss und Oberteilmauerwerk 0,30 m stark aus roten Hochloch- ziegeln, tragende Innenwände aus Kalksandsteinen, Trennwände aus po- rosen Langlochsteinen
<u>Isolierung:</u>	Horizontale-Isolierung bestehend aus 2 Lagen 500-er Lachspappe Vertikale-Isolierung Zementputz mit 2-maligem Isolieranstrich
<u>Decken:</u>	Stahlbetonmassivdecken aus B 225 gemäß Stat. Berechnung
<u>Dachkonstruktion:</u>	Kehlbalkendach gemäß Stat. Berechnung
<u>Dacheindeckung:</u>	Frankfurter Betonschpfannen in dunklem Farbton
<u>Sanitäre Installation:</u>	Gemäß Zeichnung und der gültigen DIN-Vorschriften
<u>HL-Installation:</u>	Gemäß DIN-Vorschriften
<u>Heizungsarbeiten:</u>	Öl-Zentralheizungsanlage mit Warm- wasserbereitung gemäß der DIN- Vorschriften
<u>Putzarbeiten:</u>	Außenwandflächen doppelagiger Zementputz mit grobkörnigen weissen Trocholit-Edeputz Innenwand- und Deckenflächen Kalk- Edeputz abgerieben und geölt, heiz- und Öllager Zementputz
<u>Fußbodenarbeiten:</u>	Schwimmender Estrich oder Asphalt gemäß der DIN-Vorschriften, Wohn- und Herrenzimmer-Parkett, Bad und WC Fliesenbelag, übrige Räume PVC- Beläge

- 2 -	
<u>Glasarbeiten:</u>	Termophane-Verglasung für Vordächer
<u>Fischerarbeiten:</u>	Fenster: Dreh-Kipp-Fenster zum Anstrich, Innentüren Naturholz z.T. mit großem Glasausschnitt
<u>Malerarbeiten:</u>	Deckenflächen Bänderfarbenanstrich, Wandflächen Raufasertapete mit Anstrich
<u>Sonstiges:</u>	Sämtl. Türen zum vorkeller F-h-Türen, Garagentor: Schwingtor, Hinweischil- der in der Garage und an der Außen- seite, Sockel aus dunkelbraunen Verblendsteinen, Eingangsanlage aus Glasbausteinen, Badezimmer und WC 180 m hoch verflies, Treppenanlage: Kunststeinstufen einseitig ein- spann, System "Kangore" von S. K. K. An die öffentlichen Versorgungs- leitungen
<u>Hausanschlüsse:</u>	
Aufgestellt: 16.7.1968	Der Bauträger 
Dieses Bauverträge ist beauftraglich geprüft und Bestandteil der Baugenehmigung vom 18. März 1969. Sie hat nur in Verbindung mit dem Gauschein Gültigkeit.	
 Der Oberstadtdirektor H.A. 	

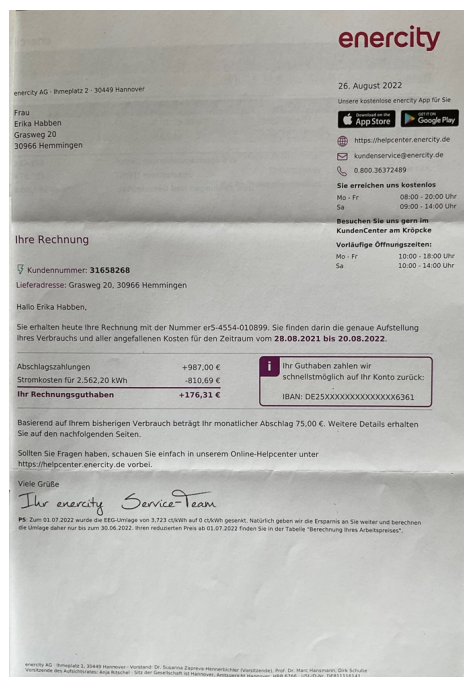
Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

Ein erster Eindruck

Sie suchen für Ihre Familie ein neues Zuhause, in dem jedes Familienmitglied ein angemessen großes Zimmer bekommt, in dem darüber hinaus Räume für Homeoffice oder Gäste vorhanden sind und mehr als ein Badezimmer zur Verfügung steht und das schließlich auch ein großzügiges Wohnzentrum für gesellige Stunden bereit hält? Sie wünschen sich Möglichkeiten für Wellness und Hobby und einen Keller mit Abstell- und Nebenräumen? Auch Ihr Fuhrpark soll trocken und sicher abgestellt werden können? Ihr Traum ist schon lange ein Garten, der fast parkähnlich angelegt ist und Ihnen verschiedene Rückzugsorte für Ihre Erholung sowie ausreichend Platz für Ihre Kinder zum Toben bietet? Das alles bietet Ihnen VON POLL IMMOBILIEN mit dieser DHH in gepflegter Nachbarschaft in einem gewachsenen Wohngebiet von Arnum! Diese außergewöhnlich großzügige DHH präsentiert sich mit einer Vielzahl an Räumen, die Sie ganz nach Ihren Bedürfnissen beziehen oder umgestalten können. Das Familienleben wird sich im Erdgeschoss abspielen. Der ca. 43 m² große Wohnbereich, der sich über die gesamte Hausbreite von ca. 6 m erstreckt und optisch in zwei Wohnzonen eingeteilt ist, erwartet Sie, um Ihnen gesellige Stunden zu beschern. Verbringen Sie eine unbeschwerte Zeit mit der Familie und Gästen an der langen Tafel oder chillen Sie in der Couchecke nach einem anstrengenden Arbeitstag. Das Wohnzimmer bietet Ihnen unterschiedliche Einrichtungsmöglichkeiten für alle Belange! Wenn Sie den ohnehin schon großen Wohnbereich noch offener gestalten möchten, ließe sich darüber nachdenken, die Wand zwischen dem Esszimmer und der angrenzenden Küche zu entfernen. Das Ergebnis wird sich sehen lassen können! Der familienfreundliche Grundriss des Hauses verspricht Ihnen eine Eltern- und eine Kinderzone auf verschiedenen Ebenen. Im 1. Obergeschoss stehen Ihnen 4 Zimmer zur Verfügung. Je nach Familiengröße könnte diese Ebene von Ihren Kindern bezogen werden. Genauso gut ließe sich hier aber auch ein Homeoffice oder ein Gäste-Zimmer einrichten. Das Badezimmer auf dieser Ebene rundet das Wohnkonzept auf alle Fälle ab. Ihr Eltern-Refugium finden Sie eine Etage höher - ziehen Sie sich in das Dachgeschoss zurück und genießen Ihre persönliche Auszeit. Hier erwartet Sie ein gemütlicher ca. 22 m² großer Raum, der sich perfekt als Schlafzimmer anbietet. Ein weiterer Raum, der keine Dachschrägen hat, könnte z. B. ein Ankleidezimmer werden. Neben dem Wannenbad gibt es noch einen kleinen Raum, der ursprünglich mit einer Sauna ausgestattet war. Vielleicht möchten Sie diese Erholungs-Oase wieder einrichten. Das Haus verfügt darüber hinaus über einen großen Freizeitwert. Entspannen Sie im Sommer auf der teilüberdachten Terrasse. Bei dem Blick in den wunderschön begrünten Garten und einer leckeren Tasse Kaffee können Sie die Seele baumeln lassen, während Ihre Kinder fröhlich durch den Garten toben. Den gleichen Ausblick hält der Balkon für Sie bereit, den

Sie von einem der Zimmer im Obergeschoss betreten können. Eine weitere Terrasse befindet sich in einer lauschigen Ecke am Ende des Gartens. Sollte es Abends kühler werden, können Sie sich in das Gartenhaus zurückziehen, das in unmittelbarer Nachbarschaft zu der Terrasse steht. Lassen Sie Ihren Traum vom großzügigen Wohnen Wirklichkeit werden!

Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

Alles zum Standort

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!

Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

Sonstige Angaben

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 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.

Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Susanne Krausz-Grimsehl

Huflattichweg 17 Region Hannover Süd - Laatzen

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com