

Hemmingen

# Ansehen - Verlieben - Einziehen: Modernisierte DHH mit Wohlfühlgarantie in Arnum!

Objektnummer: 25285004



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

**KAUFPREIS: 460.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 247 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25285004 - 30966 Hemmingen

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

Objektnummer: 25285004 - 30966 Hemmingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25285004
Wohnfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1967
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	460.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 42 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25285004 - 30966 Hemmingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	13.02.2035
Befuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	194.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1967



Objektnummer: 25285004 - 30966 Hemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285004 - 30966 Hemmingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25285004 - 30966 Hemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285004 - 30966 Hemmingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25285004 - 30966 Hemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285004 - 30966 Hemmingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25285004 - 30966 Hemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285004 - 30966 Hemmingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25285004 - 30966 Hemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285004 - 30966 Hemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285004 - 30966 Hemmingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25285004 - 30966 Hemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285004 - 30966 Hemmingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25285004 - 30966 Hemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285004 - 30966 Hemmingen

## Ein erster Eindruck

Mit dieser Immobilie bietet Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd eine ansprechend modernisierte Doppelhaushälfte an. Das Haus wurde 1967 in massiver Bauweise erstellt und erfuhr zwischen 2015 und 2024 umfassende Renovierungen und Modernisierungen (Details finden Sie unter Ausstattung & Beschreibung). Diese Immobilie überzeugt durch ihre geschickte Raumaufteilung und bietet mit ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche einem Paar oder einer kleinen Familie ein gemütliches Zuhause mit insgesamt fünf Zimmern, davon vier Schlafzimmern. Zwei Badezimmer und ein Gäste-WC sorgen für den entsprechenden Komfort und vermeiden den Stau vor der Badezimmertür. Die praktische Durchreiche, die die Küche mit dem Wohnbereich verbindet, gewährleistet kurze Wege, wenn der Tisch im Esszimmer gedeckt werden soll. Neben dem ca. 27 m<sup>2</sup> großen Wohnbereich und den drei Zimmern im Obergeschoss, die je nach Bedarf als Schlaf- oder Kinderzimmer, als Büro oder Ankleideraum genutzt werden können, bietet das Haus ein weiteres Highlight: Das ausgebaute Dachgeschoss hält einen gemütlichen Rückzugsort mit einem weiteren Schlafzimmer und einem modernen Ensuite-Bad mit Dusche bereit. Stauraum bietet Ihnen das Haus im Keller, der neben einem Vorraum mit Waschmaschinenanschluss und dem Heizungsraum mit Öllager auch zwei Abstellräume beherbergt. Einer dieser Räume ist mit einem Heizkörper versehen und bietet somit Optionen, die über die Nutzung als Abstellraum hinausgehen. Der Außenbereich lädt bei schönem Wetter zu erholsamen Stunden im Freien ein. Genießen Sie Ihre Freizeit auf der neu angelegten Terrasse. Die Glasüberdachung ist optisch sehr ansprechend und sorgt dafür, dass Ihre Loungemöbel nicht im Regen stehen! Das rundum eingezäunte Grundstück bietet Sicherheit und viel Platz zum Spielen für Kinder. Während Ihr Auto in der Garage einen trockenen Abstellplatz findet, bieten 2 Gartenhäuser Stellfläche für Fahrräder und Gartenutensilien. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie durch die Bauweise mit zwei Vollgeschossen hell und transparent. Die Räume werden durch die vielen Fenster, den französischen Balkon und die Terrassentür mit Licht geflutet und erhalten ein sonniges, leichtes Wohnambiente. Bei den Modernisierungsmaßnahmen wurde auf eine ansprechende Auswahl hochwertiger Materialien geachtet. Die Farbgebung der Ausstattungselemente, wie z. B. Design-Bodenbelege mit Hamburger Fußleisten, Küchenfronten, Badezimmerfliesen, sind perfekt aufeinander abgestimmt. Das geradlinige Design, das sich durch alle Räume zieht, ergibt im Ergebnis ein schlüssiges Einrichtungsbild. Diese Doppelhaushälfte bietet somit den idealen Rahmen für kleine Familien oder anspruchsvolle Paare, die ein komfortables und modernes Zuhause in einer beliebten Wohnlage suchen, das zum Einzug bereit steht!

Objektnummer: 25285004 - 30966 Hemmingen

## Ausstattung und Details

DHH mit 2 Vollgeschossen, ausgebautem Dachgeschoss und Keller

- Erdgeschoss: Gäste-WC, Küche mit Durchreiche, Wohn-/Essbereich
- Obergeschoss: 3 Zimmer, Badezimmer mit Wanne und Duscheinrichtung
- Dachgeschoss: 1 Zimmer, Badezimmer mit Dusche, Kriech-/bzw. Spitzboden als Abstellfläche
- Keller: Vorräum, 2 Abstellräume (davon ein Raum mit Heizkörper), Heizungsraum/Öllager

Ausstattung:

- Fenster: doppelt verglaste Kunststofffenster
- Rollläden: im Wohnzimmer, in einem der Schlafzimmer sowie im Dachgeschoss, jeweils elektrisch
- Fußböden: Vinyl (Designbelag) mit Hamburger Fußleiste, Fliesen
- Einbauküche
- Ölheizung von 2004
- 2 Öltanks (1.000 Liter und 2.000 Liter)
- Garage

Renovierungen / Sanierungen:

2015 - 2017

- Kunststofffenster
- Fliegengitterrollos an Fenstern und Türen
- Außenrollladen im Wohn- und Schlafzimmer (Aluminium, gedämmt)
- Heizkörper
- Einbau des Kaminofens im Wohnzimmer
- Elektrik: 3-adrige Leitungen
- Satellitenanlage mit Empfang in jedem Zimmer
- Video-Gegensprechanlage im EG und OG
- Küche, Gäste- WC, Bad im Obergeschoss neu gefliest
- Abwasserrohr und Frischwasserleitung vom Keller bis ins OG
- Gartenzaun/Sichtschutzzaun (Sibirische Lärche) mit abschließbarem Tor-/Eingangsbereich

2019 - 2022

- Flur und Kellertreppe neu gefliest
- Treppe aus Buchenholz vom OG ins DG
- Dachausbau (Dämmung der Dachschrägen mit 160mm ISOVER Ultimate 035, mit Rigips verkleidet und gespachtelt, Velux-Schwingfenster inkl. Verdunklungsrollo und Rollläden)



- Terrasse mit rutschhemmenden Fliesen gefliest
  - Fassadenanstrich
  - Erneuerung der Dachrinne (vorne und hinten)
  - Sicherheitsglas Haustür
  - Keller: PVC und Laminat verlegt
  - Malerarbeiten (Wände fein verputzt und gestrichen) im Treppenhaus komplett, Wohn-/Esszimmer, allen Schlafzimmern inkl. DG
  - Badezimmer im OG neu gestaltet
  - Badezimmer im DG installiert
  - Vinylböden (Designbelag) im EG und OG verlegt
- 2023
- Terrassenüberdachung
- 2024
- 2 Holzgardenhäuser mit Fundamenten

Objektnummer: 25285004 - 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 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!

Objektnummer: 25285004 - 30966 Hemmingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 194.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. 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: 25285004 - 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](mailto:hannover.sued@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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