

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 m²
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/m²a
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

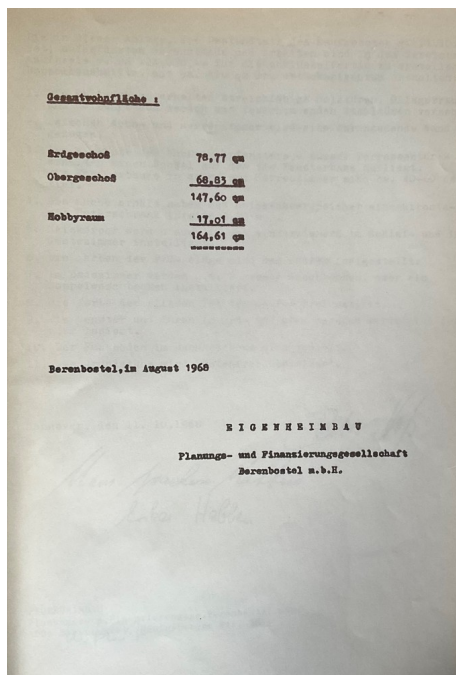
Die Immobilie



Berechnung der Wohn- und Nutzflächen				
Kellergeschoss:				
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
Öllager	2,84 ⁵ x 3,55	=	10,04	qm
			67,73	qm
	./. 3%		1,16	qm
			<u>66,57</u>	qm
Erdgeschoss:				
Wohnzimmer	5,96 x 5,77	=	34,39	qm
Küchen	3,00 x 3,10	=	9,30	qm
Klohe	3,00 x 3,50	=	10,50	qm
Wandfang/Garderobe	2,84 ⁵ x 2,10	=	5,97	qm
Osate-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>76,77</u>	qm
Oberrgeschoss:				
Schlafzimmer	3,00 x 5,20	=	15,60	qm
Osatzzimmer	3,00 x 2,20	=	6,60	qm
Kinderzimmer	3,00 x 4,77	=	14,31	qm
Kinderzimmer	2,84 ⁵ x 3,54 ⁵	=	10,16	qm
Kinderzimmer	+ 2,11 ⁵ x 1,43	=	3,02	qm
Bad	2,84 ⁵ x 3,53	=	10,04	qm
Diele	4,68 ⁵ x 1,43	=	6,70	qm
Balkon 1/2	5,96 x 1,50	=	8,94	qm
	./. 3%		2,68	qm
			<u>68,83</u>	qm

Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

Die Immobilie



Landschaftliche Brandkasse Hannover **VGH** Seite 1 von 1

VGH Versicherungen 30140 Hannover

Frau
Erika Habben
Grasweg 20
30966 Hemmingen

13.08.2022

By Ansprechpartner:
NORDLB Norddeutsche Landesbank
PS Wilschkeberg H
David Krasch
Georgstraße 1
30158 Hannover
Tel. Nr.: 0511 3611-4000
Fax Nr.: 0511 3615234
E-Mail: david.krasch@nordlb.de
CE: 210402

Lastschriftbenachrichtigung für den Zeitraum vom 01.09.2022 bis 01.03.2023
Versicherungs-Nr.: 0102-549.435.418 (wie bei Zahlungen und Schriftverkehr angegeben)

Wohngebäudeversicherung
Wagna, Grasweg 20, 30966 Hemmingen
Der Anpassungsfaktor beträgt zzt. 20,9700
Halbjahresbeitrag 200,79 EUR
+ 15,34 % Versicherungssteuer 32,81 EUR
zu zahlender Betrag 233,60 EUR
Gesamtbeitrag 233,60 EUR

Den Betrag von 233,60 EUR buchen wir am 01.09.2022 von Ihrem Konto
(IBAN: DE25 **** *63 61 bei der Nord LB Hannover ab.
Wir verwenden Ihr Lastschriftmandat mit der Referenznummer 01-000004727088.
Bitte geben Sie diese Information ggf. an den Kontoinhaber weiter.
Ab 01.03.2023 buchen wir den Betrag von 233,60 EUR wie vereinbart halbjährlich ab.
Fällt der Abbuchungstag auf einen Wochenend- oder Feiertag, verschiebt sich die Abbuchung
auf den folgenden Werktag.
Sollte zum Zeitpunkt des Abrufs ein Guthaben oder eine Restforderung bestehen, ändert sich der
Lastschriftbetrag um diesen Betrag.
Bitte sorgen Sie für ausreichend Kontodeckung und informieren Sie uns rechtzeitig, wenn sich Ihre
Bankverbindung ändert!

Diese Benachrichtigung gilt auch als Nachweis gegenüber Ihrem zuständigen Finanzamt.
Steuernr.: 320042029 Versicherungsbetrag und Umsatzsteuer gemäß § 4 Nr. 10a UStG
Steuernr.: 859/969505912 / Fausch-Nr. 4397/113360072

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:
Der Anpassungsfaktor passt die Leistungen im Schadenfall an die Entwicklung der Baupreise an. Er wird
auf Grundlage der Messzahlen des Statistischen Bundesamtes ermittelt.
Verzögerungen durch Um-, An- und Ausbauen werden dabei nicht berücksichtigt und müssen nachversichert werden.

Landesbrandkasse Hannover
Postfach 10000
30100 Hannover
Telefon (0511) 3611-4000
Telefax (0511) 3615234
E-Mail: david.krasch@nordlb.de
Internet: www.vonpoll.de

Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

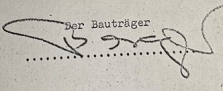
Die Immobilie

<u>Baubeschreibung</u>	
für den Neubau von Einfamilien-Reihenhäusern in Arnim, Bebauungsplan Nr. 9	
<u>Bauherr:</u> Eigenheimbau-Planungs- und Finanzierungs GmbH Berenbostel, Königsberger Str. 38	
<u>Fundamente:</u>	Stampfbetonfundamente, frostfrei gegründet aus B 160 gemäß der Stat. Berechnung
<u>Mauerwerk:</u>	Außenwände des Kellergeschosses 0,30 m stark aus Kalksandsteinen, Erd-, Obergeschoss und Dachstuhlwerk 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 Wachsplatte 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 Betondachpfannen in dunklem Farbton
<u>Sanitäre Installation:</u>	Gemäß Zeichnung und der gültigen DIN-Vorschriften
<u>Elk-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 Tropfputz-Isolputz Innenwand- und Deckenflächen Kalk- putzputz abgerieben und geölt, heiz- und Ollager Zementputz
<u>Fußbodenarbeiten:</u>	Schwimmender Estrich oder Asphalt gemäß der DIN-Vorschriften, Wohn- und Herrenzimmer-Parkett, Bad und WC Fliesenbelag, übrige Räume PVC- Beläge

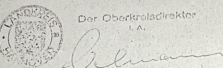
- 2 -

<u>Glaserarbeiten:</u>	Thermopane-Verglasung f. Vordach
<u>Fischerarbeiten:</u>	Fenster: Drei-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, Hinweischi- der in der Garage und an der Außen- seite, Sockel aus dunkelbraunen Verblendsteinen, Eingangsanlage aus Glasbausteinen, Badezimmer und WC 180 m hoch verflies, Treppenanlage: Kunstesteinstufen einseitig einge- spannt, System: "Kunstguss" nach DIN An die öffentlichen Versorgungs- leitungen
<u>Hausanschlüsse:</u>	

Aufgestellt: 16.7.1968

Der Bauträger


Diese Bauverträge ist baurechtlich
geprüft und Bestandteil der Baug-
nehmigung vom 18. März 1969.
Sie hat nur in Verbindung mit dem
Bauschein Gültigkeit.

Der Oberstadtdirektor
i. A.


Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

Die Immobilie

bestandiger Bestandsanforderung zu befehlen)

Unterzeichner:
Jürgen Ihle
Deweser Str. 10a
30966 Hemmingen
Tel.: 0511-31720 Fax: 0511-31780
ihle@dp-online.de

Jürgen Ihle Deweser Str. 10a 30966 Hemmingen

Frau
Erika Habben
Grosseg Weg 20
30966 Hemmingen OT Amum

Bezirksnummer: Region Hannover 204
Datum: 24.02.2020
Feuerstättenbescheid Nr.: 1920.000 - 3 - 1
Objektnummer: 1920.000

Liegenschaft
Grosseg Weg 20
30966 Hemmingen OT Amum

Feuerstättenbescheid

Sehr geehrte Frau Habben,

1. Hiermit setze ich fest, dass Sie an den nachfolgend aufgeführten Anlagen das fachgerechte Ausführen der dort genannten Schornsteinfegerarbeiten innerhalb des hierfür angegebenen Zeitraums zu veranlassen und durchführen zu lassen haben:

Nr.	Anlage (Art, Bauart oder Verweis auf Anlage)	1. Zeitraum	2. Zeitraum	3. Zeitraum	4. Zeitraum	Ausführende Arbeiten Rechtsgrundlage
1	Abgasleitung des Öl-Heizkessels (Einfamilienwohnhäuser, Aufstellungsraum Keller)	01.01. bis 31.03.21	–	–	–	1x jährlich Überprüfung gem. KUD Anlage 1, Nr. 2.0
2	Abgaswege des Öl-Heizkessels (Einfamilienwohnhäuser, Aufstellungsraum Keller)	01.01. bis 31.03.21	–	–	–	1x jährlich Überprüfung gem. KUD Anlage 1, Nr. 2.0
3	Öl-Heizkessel (Einfamilienwohnhäuser, Aufstellungsraum Keller)	01.01. bis 31.03.2020	01.01. bis 31.03.2022	01.01. bis 31.03.2024	–	alle zwei Jahre Messung gem. 1. BImSchV § 15 Abs. 3

Zeiträume ohne Jahresangabe bedeuten jährliche Ausführung.
Mit Lastenheftscharte Anlagen wurden im Jahr 2020 schon durchgeführt.

Bemerkungen zum Konkretisieren der festgesetzten Arbeiten (Inhaltsbestimmungen):

2. Der Erlass des Feuerstättenbescheides ist gebührenpflichtig.

Begründung:

Zu 1.
Die Festsetzungen in diesem Feuerstättenbescheid beruhen auf § 14a des Schornsteinfegerhandwerksgesetzes (SchfHwG).

Bei der von mir durchgeführten Feuerstättenschau wurde festgestellt, dass in der oben genannten (o.g.) Liegenschaft die oben näher beschriebenen Anlagen betrieben werden. Diese Anlagen sind nach der Verordnung über die Führung und Überprüfung von Anlagen (Führ- und Überprüfungsverordnung - KUD, Niedersächsisches Überprüfungsverordnung - NÜOV) und nach der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1.BImSchV, Immissionsschutzgesetz)

Öffentlicher Verwaltung gemäß § 8 Schornsteinfeger-Handwerksgesetz vom 26.11.2008
(BGBI. I S. 2242), zul. geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2017
nichtblatt (BGBI. I Teil I S. 2495) und damit "Behörde" nach § 1 Abs. 4 Niedersächsisches
Verfahrensgesetz vom 03.12.1970 (NWVG - Niedersächsisches Gesetz- und
pblatt (Nds. GVB.) 1970, S. 311).
2008, das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2017 (BGBI. I S. 2495) geändert worden
2009 (BGBI. I S. 1292) zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 8. April 2013 (BGBI. I

Feuerstättenbescheid Nr.: 1920.000 - 3 - 1 vom 24.02.2020

Stadt Hemmingen

fernschriftlich im Gürtel
Der Bürgermeister
Fachbereich Innerer Service
Service Finanzen

Stadt Hemmingen • Postfach 1380 • 30965 Hemmingen

Frau
Erika Habben
Grosseg Weg 20
30966 Hemmingen

Rathauplatz 1, 30965 Hemmingen
Sachbearbeiter
Telefon 05114103-168
Telefax 05114103-130
Vermittlung 05114103-0
E-Mail klaus.venn@stadt-hemmingen.de
Zweck
Öffnungszeiten
Mo., Di., Do. und Fr. 09.00-12.00 Uhr
Mi. zusätzlich 15.00-18.00 Uhr
Datum: 15.01.2022
Kassenzeichen: 8001954289
bei Zahlung und Schriftwechsel unbedingt angeben

ABGABENBESCHIED

Auf der Grundlage des Grundsteuergesetzes und/oder der Satzungen der Stadt Hemmingen werden folgende Steuern und Abgaben festgesetzt:

Jahr	Abgabengrund	von	bis	Berechnungsgrundlage	Betrag
2022	Straßenreinigungsgeld Grosseg Weg 20 Objekt 0001	01.01.2022	31.12.2022	23,70 m x 1,96 km	47,16 €
2022	Schneeräumungsgeld Grosseg Weg 20 Objekt 0001	01.01.2022	31.12.2022	79,00 m² x 2,00 €	158,11 €
2022	Niederschlagswasserkanal Grosseg Weg 20 Objekt 0001	01.01.2022	31.12.2022	90 m² gerundete Veranlagungssätze x 0,18 €	16,20 €
2022	Grundsteuer B Grosseg Weg 20 Objekt 0001	01.01.2022	31.12.2022	Messbetrag 131,02 € x Hebesatz 520 v.H.	681,30 €
Gesamtbetrag					902,77 €

Offene Fälligkeiten	15.02.2022	15.05.2022	15.08.2022	15.11.2022
Straßenreinigungsgeld Objekt 0001	11,79 €	11,79 €	11,79 €	11,79 €
Schneeräumungsgeld Objekt 0001	41,30 €	41,30 €	41,30 €	41,30 €
Niederschlagswasserkanal Objekt 0001	4,05 €	4,05 €	4,05 €	4,05 €
Grundsteuer B Objekt 0001	170,34 €	170,34 €	170,34 €	170,34 €
Gesamt	227,48 €	227,48 €	227,48 €	227,48 €

Zahlungshinweise:

Sparkasse Hannover
BIC: SPKH3333
IBAN: DE 44 2512 0510 0015 0003 43
Gläubiger-ID: DE30 0219 0000 0014 90

Handelsbank Veltbank AG
BIC: VOLT3333
IBAN: DE 86 2519 0001 0185 0018 00

Seite 1 von 2

Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

Die Immobilie

Gebührenfestsetzung:
Für das vorstehend genannte Grundstück werden die Höhe des Abfallbehältervolumens und die Berechnungsgrundlage aufgeführt und die Abfallgebühren, wie folgt festgesetzt:

Zeitraum	Betrag in EUR
01.01.2020 - 31.12.2020	213,60
ab 2021 jährlich	213,60

Fälligkeiten:
Die Gebühren sind in folgenden Teilbeträgen zu entrichten:

Laufendes Jahr 2020	Termin	Betrag in EUR
15.02.2020		53,40
15.05.2020		53,40
15.08.2020		53,40
15.11.2020		53,40

Folgebahre	Termin	Betrag in EUR
15.02.		53,40
15.05.		53,40
15.08.		53,40
15.11.		53,40

Die Entgegennahme der Gebühren erfolgt durch die enercity AG im Auftrag des Zweckverbands Abfallwirtschaft Region Hannover.

Sie erhalten keine weitere gesonderte Zahlungsaufforderung. Da Sie am SEPA-Lastschriftverfahren teilnehmen, werden die fälligen Beträge zu den vorstehend genannten Terminen durch die enercity AG mitgeteilten Kontoverbindung eingezogen.

Wichtig: Bitte geben Sie dabei als Verwendungszweck immer Ihre Kundennummer an.

Jürgen Irke
bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger
Deveser Str. 10a
30966 Hemmingen
0511-231720 Fax: 0511-231850

Jürgen Irke Deveser Str. 10a 30966 Hemmingen

Rechnung für Schornsteinfegerarbeiten 2020
Grasweg 20
30966 Hemmingen OT Arnum

Frau
Erika Habben
Grasweg 20
30966 Hemmingen OT Arnum

Datum: 24.02.2020
Rech.-Nr.: 1928.000/20/00666
Bei Zahlung bitte angeben:

Steuernummer: 23/12010199
Seite 1 von 1

Der Rechnungsbetrag ist innerhalb von 18 Tagen nach Ausfertigung der Rechnung an mich zu zahlen.
Bei Fragen zur Rechnung rufen Sie mich bitte an!

Gem. KOD gesetzlich vorgeschriebene hoheitliche Tätigkeiten des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegerbetriebs

Nummer	Bezeichnung	Anzahl	m/min	Arbeitswert		AW Faktor	Betrag EUR
				Einzel	Gesamt		
2.1	Grundwert je Gebäude einschließlich der ersten Nutzungseinheit	1		11,70	1,05		12,29
2.3	Feuerlärmschuttschau an Abgasanlagen und Gruppen von Abgasanlagen	1	14	1,00	14,00	1,05	14,70
2.4	Feuerlärmschuttschau, Zuschlag je Feuerstätte	1		6,00	1,05		6,30
1.1	Feuerlärmschuttschau bis zu drei Feuerungsanlagen	1		10,00	1,05		10,50
AUSFÜHRUNGSTERMIN: Feuerlärmschuttschau: 24.02.20							Nettosumme EUR 43,79
In diesem Block sind keine Materialkosten enthalten.							MwSt 19 % EUR 8,32
							Summe hoheitliche Tätigkeiten EUR 62,11

Diese Rechnung ist als Handwerksleistung nach § 31a, Abs. 3 EStG steuerlich absetzbar.

bei 24.2.20

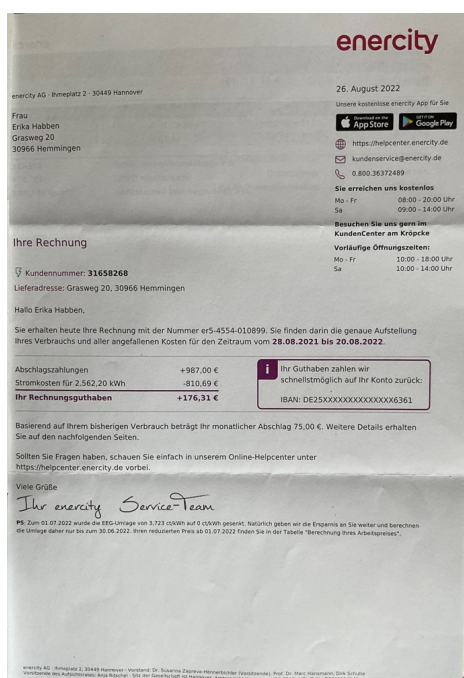
Bankverbindungen: Hannoversche Volksbank
Postleitzahl: 30966 Hemmingen
Steuernummer: 23/12010199

IBAN: DE47 2519 0011 8788 9470 00
BIC: VONPDE33HAN
Güldigen-ID: DE192800001112237

BIC: VONPDE33HAN
BIC: VONPDE33HAN
BIC: VONPDE33HAN

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 bescheren. 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 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.

Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Susanne Krausz-Grimsehl

Huflattichweg 17, 30880 Laatzen
Tel.: +49 511 - 64 20 165 0
E-Mail: hannover.sued@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com