

Hemmingen

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

CODICE OGGETTO: 22285032-3



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 480.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 193 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 563 m²

CODICE OGGETTO: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

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

CODICE OGGETTO: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	22285032-3
Superficie netta	ca. 193 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	1 x Altro

Prezzo d'acquisto	480.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Balcone

CODICE OGGETTO: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	25.11.2032
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	164.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970

CODICE OGGETTO: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

La proprietà



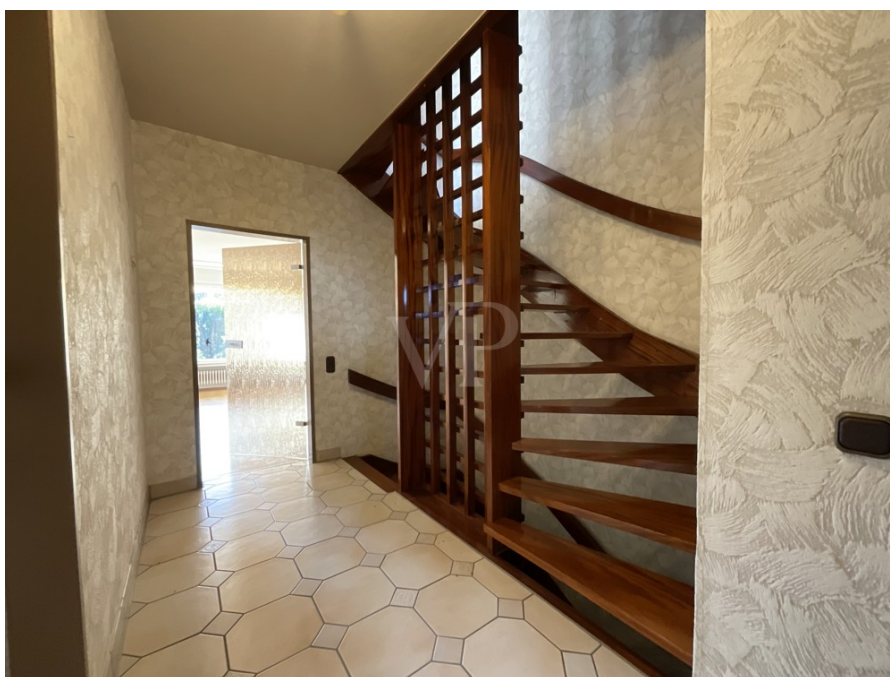
CODICE OGGETTO: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

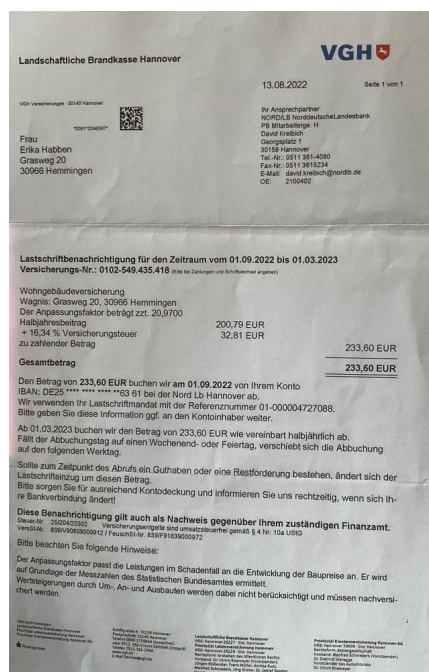
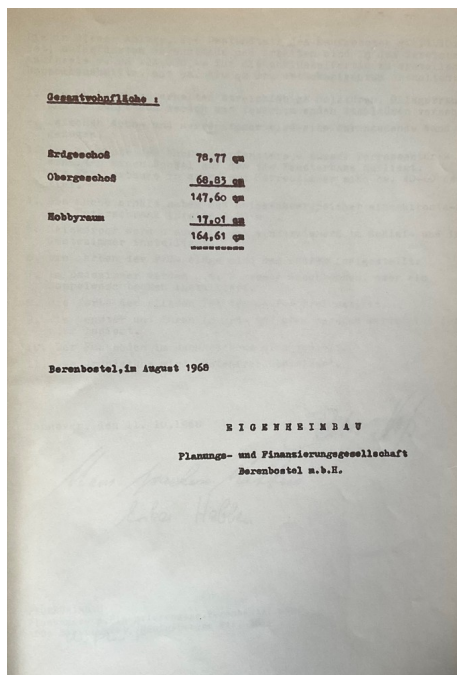
La proprietà



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
Heizung	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
Erdegesschoß:				
Wohnzimmer	5,96 x 5,77	=	34,39	qm
Küchen	3,00 x 3,10	=	9,30	qm
Kloße	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>78,77</u>	qm
Oberegeschoss:				
Schlafzimmer	3,00 x 5,20	=	15,60	qm
Osatezimmer	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 1,42	=	2,99	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

CODICE OGGETTO: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

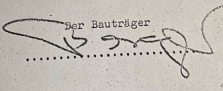
La proprietà

<u>Baubeschreibung</u>	
für den Neubau von Einfamilien-Reihenhäusern in Arnus, 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 Giebelmauerwerk 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 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

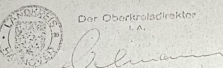
- 2 -

<u>Glaserarbeiten:</u>	Termophane-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 "Kempner" aus Alu- minium
<u>Hausanschlüsse:</u>	An die öffentlichen Versorgungs- leitungen

Aufgestellt: 16.7.1968

Der Bauträger


Dieser Bauvertrag 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.


CODICE OGGETTO: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

La proprietà

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	Feuerlärmschau an Abgasanlagen und Gruppen von Abgasanlagen	1	14	1,00	14,00	1,05	14,70
2.4	Feuerlärmschau, Zuschlag je Feuerstätte	1		6,00	1,05		6,30
1.1	Feuerlärmschau bis zu drei Feuerungsanlagen	1		10,00	1,05		10,50
AUSFÜHRUNGSTERMIN: Feuerlärmschau: 24.02.20							
In diesem Block sind keine Materialkosten enthalten.							
Nettosumme							EUR 43,79
MwSt. 19 %							EUR 8,32
Summe hoheitliche Tätigkeiten							EUR 52,11

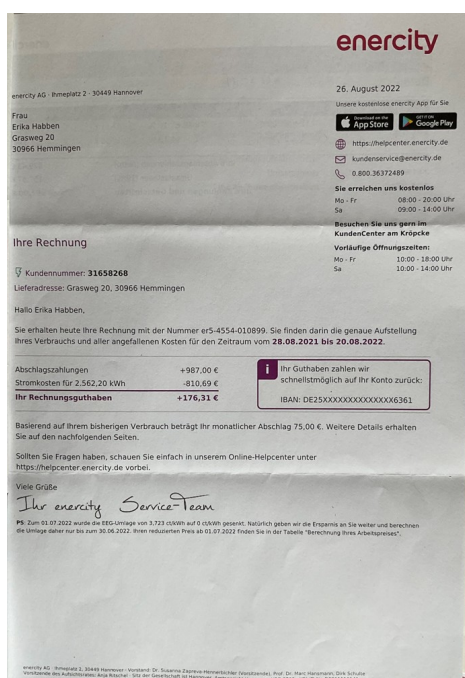
Diese Rechnung ist als Handwerksleistung nach § 35a, Abs. 3 EStG steuerlich absetzbar.

bei 24.2.20

Bankverbindungen: Hemmische Volksbank
Postfach Hemmingen
23/12010199
IBAN: DE47 2519 0001 8298 9470 00
BIC: VONAPOL333
Steuer-ID: DE17 2501 0030 0221 5823 03
Gütekriterien: DE17 2501 0030 0221 5823 03
BIC: VONAPOL333
PINKCEFF

CODICE OGGETTO: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

Una prima impressione

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 Couchcke 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!

CODICE OGGETTO: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

Tutto sulla posizione

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!

CODICE OGGETTO: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Susanne Krausz-Grimsehl

Huflattichweg 17 Regione di Hannover Sud - Laatzen

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com