

Hemmingen – Hemmingen

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

Objektnummer: 22285032-1



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 540.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 193 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 563 m²

Objektnummer: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

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

Objektnummer: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

Auf einen Blick

Objektnummer	22285032-1
Wohnfläche	ca. 193 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Andere

Kaufpreis	540.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	25.11.2032
Befuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	164.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F

Objektnummer: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

Die Immobilie



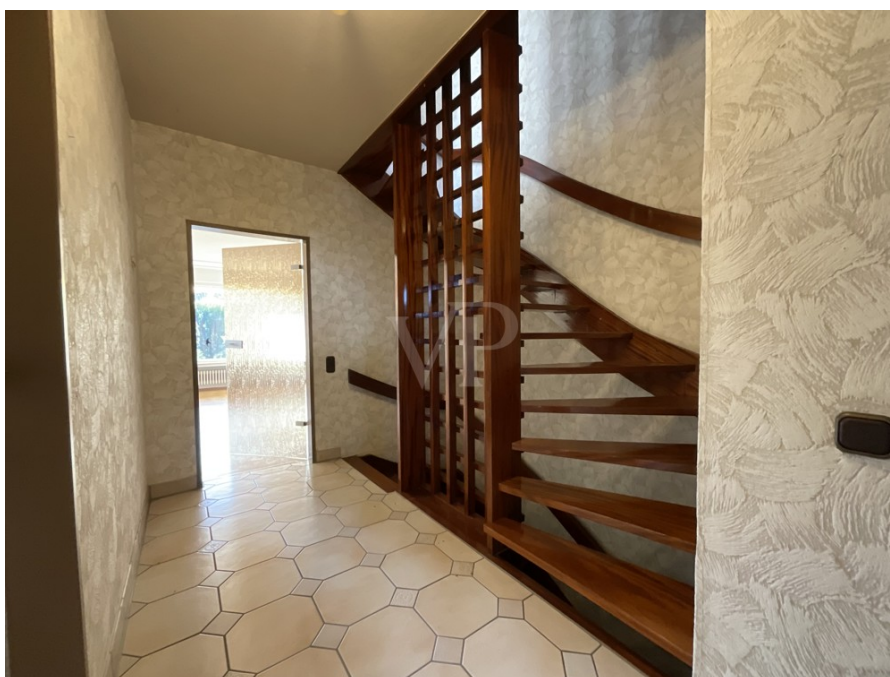
Objektnummer: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

Die Immobilie

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen				
<u>Kellergeschoss:</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
Weinung	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
			66,57	qm
<u>Erdgeschoss:</u>				
Wohnzimmer	5,96 x 5,77	=	34,39	qm
Küche	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
Ölste-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
			78,77	qm
<u>Obergeschoss:</u>				
Schlafzimmer	3,00 x 5,20	=	15,60	qm
Ölstezimmer	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%	2,10	qm
			60,83	qm

<u>Gesamtwohnfläche:</u>	
Erdgeschoss	78,77 qm
Obergeschoss	60,83 qm
	147,60 qm
Hobbyraum	17,01 qm
	164,61 qm
Berenbostal, im August 1960	
R I C H T L I N I E N B A U	
Planungs- und Finanzierungsgesellschaft	
Berenbostal m.B.H.	

Die Immobilie

[illegible]

Baubeschreibung

für den Neubau von Einfamilien-Reihenhäusern in Armas,
Bauzeugungsplan Nr. 9

Bauherr: Eigenheimbau-Planungs- und Finanzierungs GmbH
Berenbostel, Königsberger Str. 78

Fundamente: Stampfbetonfundamente, frostfrei
gegründet aus B 160 gemäß der
Stat. Berechnung

Mauerwerk: Außenwände des Kellergeschosses
0,30 m stark aus Kalksandsteinen,
Erd-, Übergeschoss und-Giebelmauerwerk
0,30 m stark aus roten Hochloch-
ziegeln, tragende Innenwände aus
Kalksandsteinen. Trennwände aus por-
sieren Langlochsteinen

Isolierung: Horizontale-Isolierung bestehend
aus 2 Lagen 300er Jackeppe
Vertikale-Isolierung Zementputz
mit 2-maligen Isolieranstrich

Decken: Stahlbetonmassivdecken aus B 225
gemäß Stat. Berechnung

Dachkonstruktion: Kehlbalkendach gemäß Stat. Berechnung

Dacheindeckung: Frankfurter Betondachpfannen in
dunklen Farbton

Sanitäre Installation: Gemäß Zeichnung und der gültigen
DIN-Vorschriften

ELT-Installation: Gemäß DIN-Vorschriften

Heizungsarbeiten: Öl-Zentralheizungsanlage mit Warm-
wasserbereitung gemäß der DIN-
Vorschriften

Putzarbeiten: Außenwandflächen doppeltlagiger
Zementputz mit grobkörnigen weißen
Trocholit-Edelputz

Innenwand- und Deckenflächen Kalk-
Eisputz abgerieben und geflitzt,
weiß- und glatter Zementputz

Putzbodenarbeiten: Schwimmender Estrich oder Asphalt
gemäß der DIN-Vorschriften, Wohn-
und Herzzimmer-Parket, Bad und WC
Fliesenbelag, übrige Räume PVC-
Beläge

Objektnummer: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

Die Immobilie

- 2 -

Glasarbeiten: Termophane-Verglasung f. Vordach
Fachlerarbeiten: Fenster: Dreh-Kipp-Fenster zum Anstrich, Innentüren Naturholz z.z. mit großen Glaseinschnitten
Malerarbeiten: Deckenflächen Bänderfarbenanstrich, Wandflächen Raufasertapete mit Anstrich
Sonstiges: Sämtl. Türen zum vorkeller F-h-Türen, Garagentor: Schwingtor, Hinweisschilder in der Garage und an der Außenseite, Sockel aus dunkelbraunen Verblendsteinen, Zinganganlässe aus Glasbausteinen, Badezimmer und WC 180 m hoch verflies, Treppenanlage: Kunststeinstufen einseitig eingespannt, System: "Kengott" und
Hausanschlüsse: An die öffentlichen Versorgungsleitungen

Aufgestellt: 16.7.1968

Der Beauftragte

Dieser Bauvertrag ist baurechtlich geprüft und Bestätigung der Bauvernehmung vom 18. März 1989. Sie hat nur in Verbindung mit dem Baubeschein Gültigkeit.

Der Oberbaurat

bevollmächtigter Bestandshalter (als beauftragt)

Unterzeichnet:
Jürgen Ehrke
Deveser Str. 108
30966 Hemmingen
Tel.: 0511-231720 Fax: 0511-231800
jeh@online.de

Jürgen Ehrke Deveser Str. 108 30966 Hemmingen
Frau
Erika Habben
Grasweg 20
30966 Hemmingen OT Arum

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

Liegenschaft
Grasweg 20
30966 Hemmingen OT Arum

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 realisieren und durchführen zu lassen haben:

Nr. Anlage (Anlagenort oder Verweis auf Anlage)	1. Zeitraum	2. Zeitraum	3. Zeitraum	4. Zeitraum	Auszuführende Arbeiten Rechtsgrundlage
1. Abgasleitung des Öl-Heizkessels (Einfamilienwohnhäuser, Aufstellraum Keller)	01.01. bis 31.03.	--	--	--	1x jährlich Überprüfung gem. KÜO Anlage 1, Nr. 2.6
2. Abgaswege des Öl-Heizkessels (Einfamilienwohnhäuser, Aufstellraum Keller)	01.01. bis 31.03.	--	--	--	1x jährlich Überprüfung gem. KÜO Anlage 1, Nr. 2.6
3. Öl-Heizkessel (Einfamilienwohnhäuser, Aufstellraum 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 festgesetzten Zeitpunkten wurden im Jahr 2020 schon durchgeführt.

Bemerkungen zum Koordinieren der festgesetzten Arbeiten (Inhaltsbestimmungen):

2. Der Erlass des Feuerstättenbescheides ist gebührenpflichtig.

Begründung:

Zu 1.:
Die Festsetzungen in diesem Feuerstättenbescheid beruhen auf § 14 des Schornsteinfegerhandwerksgesetzes (SchfHWG).
Bei der von mir durchgeführten Feuerstättenschau wurde festgestellt, dass in der oben genannten (o.g.) Liegenschaft die oben näher bezeichneten Anlagen betrieben werden. Diese Anlagen sind nach der Verordnung über die Führung und Überprüfung von Anlagen (Keh- und Überprüfungordnung - KÜO, Niedersächsisches Überprüfungsgebot - NÜVG) und nach der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1.BImSchV, öffentliche Verwaltung gemäß § 8 Schornsteinfeger-Handwerksgesetz vom 28.11.2008 (BGBl. I S. 2242), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2013 (BGBl. I S. 2495) und damit "Behörde" nach § 1 Abs. 4 Niedersächsisches Immissionsschutzgesetz vom 03.12.1976 (NVI/VVG - Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds.GVB) 1976, S. 311).
2008 (BGBl. I S. 1282), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 8. April 2013 (BGBl. I

Feuerstättenbescheid Nr. 1920.000 - 3 - 1 vom 24.02.2020

1

Objektnummer: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

Die Immobilie


Stadt Hemmingen
 familiärrechtlich im Center
Der Bürgermeister
 Fachbereich Innerer Service
 Service Finanzen

Stadt Hemmingen • Postfach 1380 • 30965 Hemmingen

Frau
Erika Hübner
Grüenweg 20
30965 Hemmingen

Rathausplatz 1, 30965 Hemmingen
 Sachbearbeiter: Hans Vennrich
 Tel.: 051141433-168
 Telefax: 051141433-130
 Vermittlung: 051141433-0
 E-Mail: haus.vennrich@stadthemmingen.de
 Zimmer: 2065
 Mo, Di, Do und Fr: 09.00-12.00 Uhr
 Mi: zusätzlich 10.00-18.00 Uhr
 Datum: 14.01.2022
 Kassenzeichen: 0901044288

- bei Zahlung und Sachwechsel unbedingt angeben -

ABGABENRECHNUNG

Auf der Grundlage des Grundbesitzgesetzes und/oder der (Entsorgung) der Stadt Hemmingen werden folgende Steuern und Abgaben festgesetzt:

Jahr	Abgabengatt.	von	bis	Berechnungsgrundlage	Betrag
2022	Grundbesitzsteuer Grüenweg 20 Objekt 0001	01.01.2022	31.12.2022	23,70 m x 1,84 km	47,19 €
2022	Schmutzwasserkanalabg. Grüenweg 20 Objekt 0001	01.01.2022	31.12.2022	79,00 m ² x 2,09 €/m ²	165,11 €
2022	Niederschlagswasserkanal geschn. Grüenweg 20 82+ 12 (15%) Objekt 0001	01.01.2022	31.12.2022	80 m ² genutzte Veranlagungsgläter x 0,19 €/m ²	15,20 €
2022	Grundsteuer B Grüenweg 20 21124001100000003 Objekt 0001	01.01.2022	31.12.2022	Messbetrag 151,02 € x Hebesatz 520 v.H.	681,30 €
Gesamtbetrag					909,77 €

Offene Fälligkeiten

Abgabengattungsbezeichnung	15.02.2022	15.08.2022	15.02.2023	15.11.2023
Grundbesitzsteuer Objekt 0001	11,79 €	11,79 €	11,79 €	11,79 €
Schmutzwasserkanalabg. Objekt 0001	15,02.2022	15,08.2022	15,02.2023	15,11.2023
Niederschlagswasserkanalabg. Objekt 0001	15,02.2022	15,08.2022	15,02.2023	15,11.2023
Grundsteuer B Objekt 0001	15,02.2022	15,08.2022	15,02.2023	15,11.2023
	170,32 €	170,32 €	170,32 €	170,32 €

Gesamt 15.02.2022 15.08.2022 15.02.2023 15.11.2023

Zahlungshinweise:

Saksache Nummer:
 IBAN: DE 2505 0100 0001 0003 42
 Gläubiger: DE 5270 0100 0000 0001 319

Hemmingische Volksbank AG
 IBK: V044 DE 21
 BIC: HVBK 3333
 BLZ: 2505 0100 0000 0001 319

Seite 1 von 2

Gebührenfestsetzung:

Für das vorstehend genannte Grundstück werden die Höhe des Abfallbehältervolumens, 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
16.11.2020	53,40

Folgejahre	
15.02.	53,40
15.05.	53,40
15.08.	53,40
15.11.	53,40

Die Entgegennahme der Gebühren erfolgt durch die energy AG in Zusammenarbeit mit dem 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 energy AG von Ihrer mitgeteilten Kontoverbindung eingezogen.

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

Objektnummer: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

Die Immobilie

Jürgen Inke
bevollmächtigter Bezirkschornsteinfeger
Deveser Str.10a
30966 Hemmingen

0511-231720 Fax: 0511-231850

Jürgen Inke Deveser Str.10a 30966 Hemmingen

Frau
Inke Hebben
Grasweg 20
30966 Hemmingen OT Arnum

Rechnung für Schornsteinfegerarbeiten 2009

Grasweg 20
30966 Hemmingen OT Arnum

Datum: 24.02.2020
Rach.-Nr.: 1925.200/00566

Bei Zahlung bitte angeben

Steuernummer: 23/12/01199
Seite 1 von 1

Der Rechnungsbetrag ist innerhalb von 18 Tagen
nach Ausführung der Arbeiten anteilig fällig;
Bei Fragen zur Rechnung rufen Sie mich bitte an!

Gem. KDO gesetzlich vorgeschriebene hehentliche Tätigkeiten des bevollmächtigten Bezirkschornsteinfegerbetriebes

Nummer	Bezeichnung	Anzahl	minim	Arbeitszeit Einzel	AW Faktor	Betrag EUR
2.1	Grundwert je Gebäude einschließlich der ersten Nutzungseinheit	1			11,70	1,05
2.3	Feuertätenschein an Anlagenanlagen und Gruppen von Anlagenanlagen	1	14	1,00	14,00	1,05
2.4	Feuertätenschein, Zuschlag je Feuerstätte	1			6,00	1,05
1.1	Feuertätenscheinbescheid bis zu drei Feuerungsanlagen	1			10,00	1,05

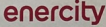
AUSFÜHRUNGSTERMIN: Feuertätenschein: 24.02.20
In diesem Block sind keine Materialkosten enthalten.

Nettosumme EUR 43,79
MwSt. 19 % EUR 8,32
Summe hehentliche Tätigkeiten EUR 52,11

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

ber. 26.2.20

Barfahrdienleistungen: Hermannsche Volksbank Postbank Hannover 23172/01199 IBAN: DE47 2519 0001 8286 8470 00 DE79 2501 0008 0021 1423 03 DE8180 0000 0112237 GÜldesager-Id: DEAT 2810 0001 8286 8470 00 DE79 2501 0008 0021 1423 03 DE8180 0000 0112237 BIC: VOHAEDE33XXX PERKOEFF



26. August 2022

Unsere kostenlose energy App für Sie




<https://helpcenter.energy.de>
kundenservice@enercity.de
 0 800 36372449

Sie erreichen uns kostenlos
 Mo - Fr 08:00 - 20:00 Uhr
 Sa 09:00 - 14:00 Uhr

Rechnen Sie uns gern im KundenCenter am Krüpperturm
Vorläufige Öffnungszeiten:
 Mo - Fr 10:00 - 18:00 Uhr
 Sa 10:00 - 14:00 Uhr

energy AG · Ringplatz 2 · 30449 Hannover

Frau Erika Habben
Grasweg 20
30966 Hemmingen

Ihre Rechnung

 Kundennummer: **31652608**
 Lieferadresse: 30966 Hemmingen

Hallo Erika Habben,

Sie erhalten heute Ihre Rechnung mit der Nummer er5-4554-010899. Sie finden darin die genaue Aufstellung Ihres Verbrauchs und aller angefallenen Kosten für den Zeitraum vom **28.08.2021 bis 20.08.2022**.

Abgeschaltzahlungen	+997,00 €
Stromkosten für 2.562,20 kWh	-810,69 €
Ihr Rechnungsguthaben	+176,31 €

 Ihr Guthaben zahlen wir schnellstmöglich auf Ihr Konto zurück:
 IBAN: DE230000000000000006361

Basierend auf Ihrem bisherigen Verbrauch beträgt Ihr monatlicher Abschlag 75,00 €. Weitere Details erhalten Sie auf den nachfolgenden Seiten.

Sollten Sie Fragen haben, schauen Sie einfach in unserem Online-Helpcenter unter <https://helpcenter.energy.de> vorbei.

Viele Grüße

The energy Service-Team

PS: Zum 01.03.2022 wurde die EEG-Umlage von 3,773 ct/kWh auf 0 ct/kWh gesetzt. Natürlich geben wir Sie weiter und berechnen die Umlage daher nur bis zum 30.06.2022. Ihren reduzierten Preis ab 01.07.2022 finden Sie in der Tabelle "Berechnung Ihres Arbeitspreises".

enercity AG · Ringplatz 2, 30449 Hannover · Vorstand: Dr. Susanna Dierkes-Hennrichsen/Andreas Bock, Dr. Frank Hees/Dr. Stefan Jäger/Dr. Volker
 Verantwortlich für den Inhalt: Dr. Frank Hees

Objektnummer: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – 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: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – 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: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – 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 Arnumsee - hier findest jeder sein Hobby! Wer etwas mehr Großstadtluft schnuppern möchte, gelangt binnen 30 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln in die City von Hannover. Die Buslinie 366 bringt Sie direkt zu den Stadtbahn-Linien 1 und 2 (Haltestelle „Peiner Straße“). Von hier geht es weiter mit der Stadtbahn in die Innenstadt. 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! Und demnächst genießen Sie den Komfort, bereits im 3 km entfernten Hemmingen in die Stadtbahn einsteigen zu können! 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: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – 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: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Susanne Krausz-Grimsehl

Huflattichweg 17 Hannover Region Süd – Laatzen

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com