

Hemmingen – Hemmingen

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

Property ID: 22285032-1



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 540.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 193 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 563 m²

Property ID: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

At a glance

Property ID	22285032-1
Living Space	ca. 193 m ²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1970
Type of parking	1 x Other

Purchase Price	540.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Balcony

Property ID: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	OEL	Final Energy Demand	164.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	25.11.2032	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil		

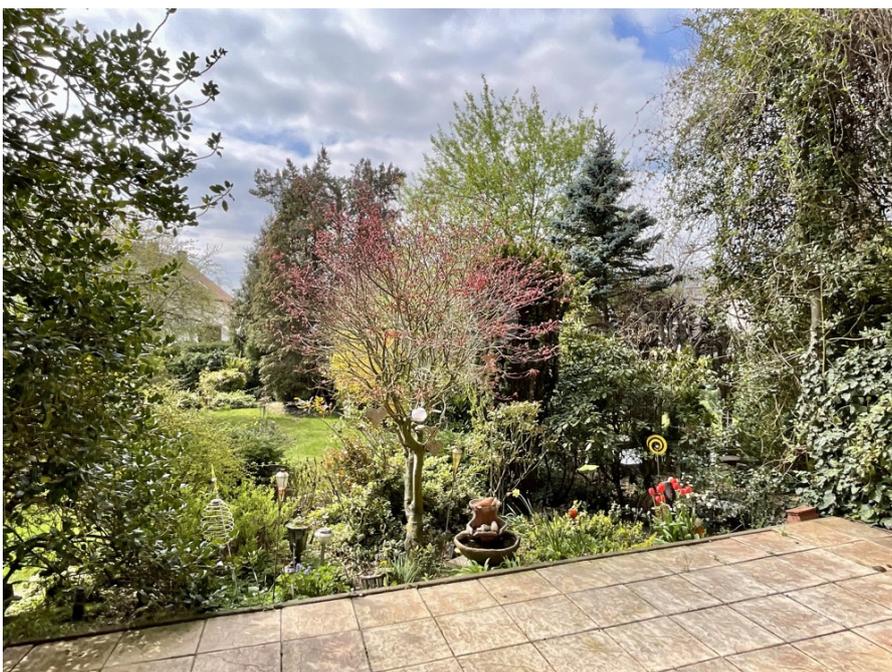
Property ID: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

The property



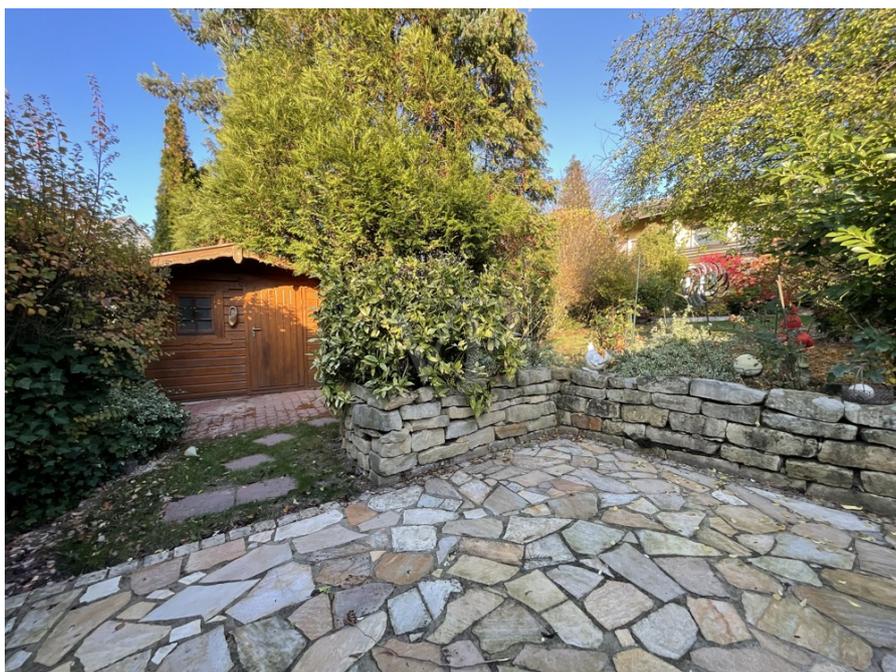
Property ID: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

The property



Property ID: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

The property



Property ID: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

The property



Property ID: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

The property



Property ID: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

The property



Property ID: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

The property



Property ID: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

The property



Property ID: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

The property



Property ID: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

The property



Property ID: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

The property



Property ID: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

The property



Property ID: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

The property



Property ID: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

The property



Property ID: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

The property



Property ID: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

The property



Property ID: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

The property

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
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 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
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
			<u>78,77 qm</u>
<u>Obergeschoss:</u>			
Schlafzimmer	3,00 x 5,20	=	15,60 qm
ESzimmer	3,00 x 2,20	=	6,60 qm
Kinderszimmer	3,00 x 4,77	=	14,31 qm
Kinderszimmer	2,84 ⁵ x 3,54 ⁵	=	10,06 qm
Kinderszimmer	+ 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
Diele	5,96 x 1,50	=	8,94 qm
Balkon 1/2			4,48 qm
		./. 3%	2,10 qm
			<u>69,83 qm</u>

Gesamtwohnfläche 1

Erdegeschoss	78,77 qm
Obergeschoss	<u>69,83 qm</u>
	147,60 qm
Hobbyraum	<u>17,01 qm</u>
	164,61 qm

Berenbostel, im August 1960

RIEHNHIMBAU
Planungs- und Finanzierungsgesellschaft
Berenbostel n.B.H.

Property ID: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

The property

Landschaftliche Brandkasse Hannover **VGH**

13.08.2022 Seite 1 von 1

VGH Versicherungsamt 30143 Hannover

VGH-Logo

Frau
Erika Hobbien
Grasweg 20
30966 Hemmingen

Rv Ansprechpartner
NORDLB Norddeutsche Landesbank
PS Münselange 1
David Kriebisch
Georgplatz 1
30159 Hannover
Tel.-Nr: 0511 361-4280
Fax-Nr: 0511 361-2134
E-Mail: david.kriebisch@nordlb.de
OC: 210462

Lastschriftbenachrichtigung für den Zeitraum vom 01.09.2022 bis 01.03.2023
Versicherungs-Nr.: 0102-549.435.418 (siehe bei Zahlungen und Schriftwechsel angelegt)

Wohngebäudeversicherung
Wagnis: Grasweg 20, 30966 Hemmingen
Der Anpassungsfaktor beträgt zzgl. 20,9700
Halbjahresbeitrag 200,79 EUR
+ 18,34 % 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 **** *03 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.
Fälli 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.
Steuer-Nr.: 2520420202 Versicherungsangelegenheiten sind unterschiebbar gemäß § 4 Nr. 10a UStG
Versteck-Nr.: 899/0000000017 / Finanz-Nr.: 8389/183600072
Bitte beachten Sie folgende Hinweise:
Der Anpassungsfaktor passt die Leistungen im Schadensfall an die Entwicklung der Baupreise an. Er wird
auf Grundlage der Messzahlen des Statistischen Bundesamtes ermittelt.
Wertaufholungen durch Um- und Ausbauen werden dabei nicht berücksichtigt und müssen nachver-
sichert werden.

Landesversicherungsamt
Landschaftliche Brandkasse Hannover
Georgplatz 1
30159 Hannover
Tel.: 0511 361-4280
Fax: 0511 361-2134
E-Mail: david.kriebisch@nordlb.de
OC: 210462

Baubeschreibung
für den Neubau von Einfamilien-reihenhäusern in Arnum,
Bebauungsplan Nr. 9
Bauherr: Eigenheimbau-Planungs- und Finanzierungs GmbH
Berenbostel, Königsberger Str. 38

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

Mauerwerk: Außenwände des Kellergeschosses
0,50 m stark aus Kalksandsteinen,
Erd-, Obergeschoss und Giebelmauerwerk
0,50 m stark aus roten Hochloch-
ziegeln, tragende Innenwände aus
Kalksandsteinen, Trennwände aus po-
rösen Langlochsteinen

Isolierung: Horizontale-Isolierung bestehend
aus 2 Lagen 50V-er Wächpepe
Vertikale-Isolierung Zementputz
mit 2-maligem Isolieranstrich

Decken: Stahlbetonmassivdecken aus B 285
gemäß Stat. Berechnung

Dachkonstruktion: Kehlbalckendach gemäß Stat. Berechnung

Dacheindeckung: Frankfurter Betondachpfannen in
dunklem Farbton

Sanitäre Installation: Gemäß Zeichnung und der gültigen
DIN-Vorschriften

Hit-Installation: Gemäß DIN-Vorschriften

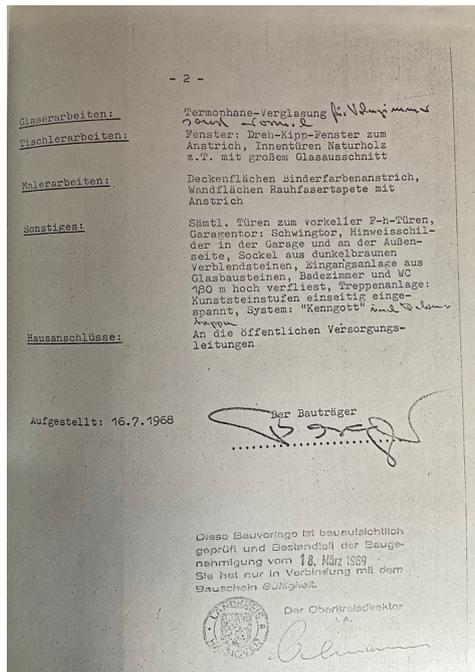
Heizungsarbeiten: Öl-Zentralheizungsanlage mit Warm-
wasserbereitung gemäß der DIN-
Vorschriften

Fußarbeiten: Außenwänden doppelagiger
Zementputz mit grobkörnigen weißen
Tropholit-Edelputz
Innenwand- und Deckenflächen Kalk-
gipsputz abgewälzt und geflät,
Heiz- und Ollager Zementputz

Fußbodenarbeiten: Schwimmender Estrich oder Asphalt
gemäß der DIN-Vorschriften, Wohn-
und Herrensizimmer-Parkett, Bad und WC
Fliesenbelag, übrige Räume PVC-
Beläge

Property ID: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

The property



berufsbildiger Betriebsratsmitarbeiter als beiderseitig
 unterzeichnet
 Jürgen Ehrke
 Deveser Str. 108
 30966 Hemmingen
 Tel.: (0511-231720 Fax: 0511-231800
 jeh@e-online.de

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

Region Hannover 2004
 Bezirksnummer: 24.02.2020
 Datum: 1920.000-3-1
 Feuerstättenbescheid Nr.: 1920.000
 Objektnummer: 1920.000

Liegenschaft
 Grasweg 20
 30966 Hemmingen OT Amum

Feuerstättenbescheid

Sehr geehrte Frau Habben,

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 (Ort/Anzahl oder Verweis auf Anlage)	1. Zeitraum	2. Zeitraum	3. Zeitraum	4. Zeitraum	Auszuführende Arbeiten Rechtsgrundlage
1 Abgasleitung des Öl-Heizkessels (Erfamilienwohnhhaus, Aufstellraum Keller)	01.01. bis 31.03.*	--	--	--	1x jährlich Überprüfung gem. KÜD Anlage 1, Nr. 2.6
2 Abgaswege des Öl-Heizkessels (Erfamilienwohnhhaus, Aufstellraum Keller)	01.01. bis 31.03.*	--	--	--	1x jährlich Überprüfung gem. KÜD Anlage 1, Nr. 2.6
3 Öl-Heizkessel (Erfamilienwohnhhaus, 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 * gekennzeichnete Arbeiten 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 § 14a 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 Haltung und Überprüfung von Anlagen (Keh- und Überprüfungordnung - KÜO, Niedersächsisches Überprüfungsverordnung - NUVO) und nach der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1.BImSchV,
 Öffentlicher Verwaltung gemäß § 8 Schornsteinfeger-Handwerksgesetz vom 28.11.2008 (BGBl. I S. 2242), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 17. Juli 2017 (BGBl. I Teil S. 2495) und damit "Behörden" nach § 1 Abs. 4 Niedersächsisches Verwaltungsverfahrensgesetz vom 03.12.1976 (NVwVG - Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl.) 1976, S. 311).
 2008, das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 2495) geändert worden
 2009 (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

Property ID: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

The property

Stadt Hemmingen
Einwohnerstadt im Böhmerwald
Der Bürgermeister
 Fachbereich Innerer Service
 Service Finanzen

Stadt Hemmingen • Postfach 1380 • 30966 Hemmingen

Frau
 Erika Hubben
 Grasweg 20
 30966 Hemmingen

Rathausplatz 1, 30966 Hemmingen
 Sachbearbeiter: Hier Vermehr
 Telefon: 05114103-168
 Telefax: 05114103-130
 Vermittlung: 05114103-0
 E-Mail: klaus.vermehr@stadthemmingen.de
 S-Mail: 2.05
 Zimmer: 2.05
 Öffnungszeiten:
 Mo. Di. Do. und Fr.: 08.00-12.00 Uhr
 Mi. zusätzlich: 18.00-18.00 Uhr
 Datum: 14.01.2022
 Kassenzeichen: 0001904385
 - 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	Abgabensystem	von	bis	Berechnungsgrundlage	Betrag
2021	Straßenreinigungsböhr Grasweg 20 Objekt 0001	01.01.2022	31.12.2022	23,70 m x 1,98 km	47,19 €
2022	Schmutzwasserkanalgeb. Grasweg 20 Objekt 0001	01.01.2022	31.12.2022	79,00 m ² x 2,00 €/m ²	158,00 €
2022	Niederschlagswasserkanalgeb. Grasweg 20 Objekt 0001	01.01.2022	31.12.2022	90 m ² gerundete Veranlagungsfläche x 0,18 €/m ²	16,20 €
2022	Grundsteuer B Grasweg 20 231624010000003 Objekt 0001	01.01.2022	31.12.2022	Messbetrag 131,02 € x Hebesatz 500 v. H.	65,51 €
Gesamtbetrag					306,90 €

Offene Fälligkeiten

	15.02.2022	15.05.2022	15.08.2022	15.11.2022
Straßenreinigungsböhr Objekt 0001	11,79 €	11,79 €	11,79 €	11,79 €
Schmutzwasserkanalgeb. Objekt 0001	41,27 €	41,27 €	41,27 €	41,27 €
Niederschlagswasserkanalgeb. Objekt 0001	4,05 €	4,05 €	4,05 €	4,05 €
Grundsteuer B Objekt 0001	170,34 €	170,32 €	170,32 €	170,32 €
Gesamt	227,45 €	227,43 €	227,43 €	227,43 €

Zahlungshinweise:

Sparkasse Hannover
 BIC: SPARK233
 IBAN: DE 18 2509 0100 0015 0003 42
 GLK: 440 000 0000 0000 0014 99

Hannoversche Volksbank eG
 BIC: VOLK2121
 IBAN: DE 26 2519 0001 0189 0018 00

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

Folgebahre	
	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-Lastsch 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.

Property ID: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

The property

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

Jürgen Irke Deveser Str. 10a 30966 Hemmingen
 Frau Erika Habben
 Grasweg 20
 30966 Hemmingen OT Arnum

Rechnung für Schornsteinfegerarbeiten 2020
 Grasweg 20
 30966 Hemmingen OT Arnum

Datum: 24.02.2020
 Rech.-Nr.: 1920.000/20/00566

Bei Zahlung bitte angeben
 Steuernummer: 231/20/10198
 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 hoheliche Tätigkeiten des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegerbetriebs

Nummer	Bezeichnung	Anzahl	m/min	Arbeitswert		Betrag EUR
				Einzel	Gesamt	
2.1	Grundwert je Gebäude einschließlich der ersten Nutzungseinheit	1		11,70	1,05	12,29
2.3	Feuerstättenschau an Abgasanlagen und Gruppen von Abgasanlagen	1	14	14,00	1,05	14,70
2.4	Feuerstättenschau, Zuschlag je Feuerstätte	1		8,00	1,05	6,30
1.1	Feuerstättenbescheid bis zu drei Feuerungsanlagen	1		10,00	1,05	10,50
AUSFÜHRUNGSTERMIN: Feuerstättenschau: 24.02.20				Nettosumme	EUR	43,79
In diesem Block sind keine Materialkosten enthalten				Mehrw. 19 %	EUR	8,32
				Summe hoheliche Tätigkeiten	EUR	52,11

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

bes. 26.2.20

Bankverbindungen: Niedersachsen Volksbank
 Postbank Hannover
 23120/10198

IBAN: DE47 2519 0011 8386 8470 00
 DE27 2501 0305 0221 9823 00
 GLäubiger-ID: DE18DXXXX01112323

BIC: VCHADE33XXX
 FINROE33XXX

enercity

enercity AG | Ihmeplatz 2 - 30449 Hannover

26. August 2022

Unsere kostenlose enercity App für Sie

App Store | Google Play

https://helpcenter.enercity.de
 kundenservice@enercity.de
 0 800 3637249

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

Besuchen Sie uns gerne im
 Kundencenter am Kröpcke
 Vorlaufzeit Öffnungszeiten:
 Mo - Fr 10:00 - 18:00 Uhr
 Sa 10:00 - 14:00 Uhr

Ihre Rechnung

Kundennummer: **31658268**
 Lieferadresse: Grasweg 20, 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**.

Abschlagszahlungen +997,00 €
 Stromkosten für 2.562,20 kWh -310,69 €
Ihr Rechnungsguthaben +176,31 €

Ihre Guthaben zahlen wir schnellstmöglich auf Ihr Konto zurück.
 IBAN: DE25XXXXXXXXXXXX6361

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.enercity.de> vorbei.

Viele Grüße
 Ihr enercity Service Team

PS: Zum 01.07.2022 wurde die EEG-Umlage von 3,723 ct/kWh auf 0 ct/kWh gesetzt. Natürlich geben wir die Ersparnis an 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 Abschlags".

enercity AG | Ihmeplatz 2, 30449 Hannover | Vorstand: Dr. Susanne Zapfen-Hermsdorf/Her. Christmanns, Prof. Dr. Hans-Hermann Dieck/Schulze
 Vorsitzende des Aufsichtsrates: Anja Reiche/Dr. Ulf der Gemmelhoff AG Hannover, Amtsgericht Hannover, HRB 6746 | 051-10-100 | DE18115141

Property ID: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

A first impression

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!

Property ID: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

Details of amenities

- 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

Property ID: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

All about the location

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, 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!

Property ID: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

Other information

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.

Property ID: 22285032-1 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Susanne Krausz-Grimsehl

Hufplattichweg 17 Hanover Region South - Laatzen

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com