

Hemmingen – Hemmingen

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

Objektnummer: 22285032-2



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

KAUFPREIS: 520.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 193 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 563 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22285032-2 - 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: 22285032-2 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	22285032-2
Wohnfläche	ca. 193 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Andere

Kaufpreis	520.000 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: 22285032-2 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	164.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.11.2032	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1970



Objektnummer: 22285032-2 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 22285032-2 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 22285032-2 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-2 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 22285032-2 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-2 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-2 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 22285032-2 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-2 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-2 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 22285032-2 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-2 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 22285032-2 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-2 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 22285032-2 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-2 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-2 - 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 <sup>5</sup> x 4,15 <sup>5</sup>	=	11,82 qm
Weisung	2,84 <sup>5</sup> x 1,30	=	3,70 qm
Flur	1,84 <sup>5</sup> x 3,07	=	5,66 qm
Öllager	2,84 <sup>5</sup> x 3,55	=	10,04 qm
			67,73 qm
		./. 3%	1,16 qm
			<u>66,57 qm</u>
<u>Erdbeschob:</u>			
Wohnzimmer	5,96 x 5,77	=	34,39 qm
Esszimmer	3,00 x 3,10	=	9,30 qm
Küche	3,00 x 3,50	=	10,50 qm
Wandfang/Garderobe	2,84 <sup>5</sup> x 2,10	=	5,97 qm
Ölste-WC	1,50 x 1,30	=	1,95 qm
Diele	4,68 <sup>5</sup> 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
Wohnzimmer	3,00 x 2,20	=	6,60 qm
Wohnzimmer	3,00 x 4,77	=	14,31 qm
Kinderzimmer	2,84 <sup>5</sup> x 3,54 <sup>5</sup>	=	10,06 qm
Kinderzimmer	+ 2,11 <sup>5</sup> x 1,43	=	3,02 qm
Bad	2,84 <sup>5</sup> x 3,53	=	10,04 qm
Diele	4,68 <sup>5</sup> 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

Erdbeschob	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.



Objektnummer: 22285032-2 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

## Die Immobilie

Landschaftliche Brandkasse Hannover **VGH**

13.08.2022 Seite 1 von 1

VGH Versicherungsamt 30143 Hannover

VGH-VERSICHERUNG

Frau  
Erika Hobben  
Grasweg 20  
30966 Hemmingen

Rv Ansprechpartner  
NORDLB Norddeutsche Landesbank  
PS Münselstraße 11  
Casal Kneibitz  
Georgplatz 1  
30159 Hannover  
Tel.-Nr: 0511 361-4030  
Fax-Nr: 0511 361-2134  
E-Mail: david.kneibitz@nordlb.de  
OC: 210402

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

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 \*\*\*\* \*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.  
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  
Lastschriftzeitpunkt 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.: 888/0000000017 / Finanz-Nr.: 8888/1838000072

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.  
Wenigerleistungen durch Um-, An- und Ausbauten werden dabei nicht berücksichtigt und müssen nachver-  
sichert werden.

Landesversicherungsamt  
Landschaftliche Brandkasse Hannover  
Georgplatz 1  
30159 Hannover  
Tel.: 0511 361-4030  
Fax: 0511 361-2134  
E-Mail: david.kneibitz@nordlb.de  
OC: 210402

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 Wächpeppe  
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

Hlt-Installation: Gemäß DIN-Vorschriften

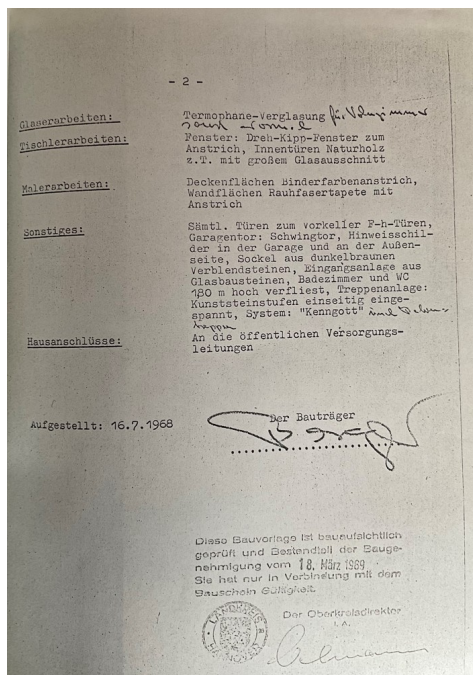
Heizungsarbeiten: Öl-Zentralheizungsanlage mit Warm-  
wasserbereitung gemäß der DIN-  
Vorschriften

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

Objektnummer: 22285032-2 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

# Die Immobilie



berufsbildiger Betriebsratsmitglied (ab beiderseitig unterschrieben)  
 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/Bezeichnung 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. KÜO Anlage 1, Nr. 2.6
2 Abgaswege des Öl-Heizkessels (Erfamilienwohnhhaus, Aufstellraum Keller)	01.01. bis 31.03.*	–	–	–	1x jährlich Überprüfung gem. KÜO 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 Aufgaben 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 - NÜVO) 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 S. 2495) und damit "Behörden" nach § 1 Abs. 4 Niedersächsisches Verwaltungsverfahrensgesetz vom 03.12.1976 (NVwVG - Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl.) 1978, 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

Objektnummer: 22285032-2 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

# Die Immobilie

**Stadt Hemmingen**  
 Hauptstraße 16, 30966 Hemmingen  
 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	Straßenreinigungsbüchse Grasweg 20 Objekt 0001	01.01.2021	31.12.2021	23,70 m x 1,98 km	47,19 €
2022	Schmutzwasserkanalgeb. Grasweg 20 Objekt 0001	01.01.2022	31.12.2022	79,00 m <sup>2</sup> x 2,00 €/m <sup>2</sup>	158,00 €
2022	Niederschlagswasserkanalgeb. Grasweg 20 Objekt 0001	01.01.2022	31.12.2022	90 m <sup>2</sup> gerundete Veranlagungsfäche x 0,18 €/m <sup>2</sup>	16,20 €
2022	Grundsteuer B Grasweg 20 231624020000003 Objekt 0001	01.01.2022	31.12.2022	Messbetrag 131,02 € x Hebesatz 500 v. H.	65,51 €
<b>Gesamtbetrag</b>					<b>306,90 €</b>

**Offene Fälligkeiten**

	15.02.2022	15.05.2022	15.08.2022	15.11.2022
Straßenreinigungsbüchse Objekt 0001	11,79 €	11,79 €	11,79 €	11,79 €
Schmutzwasserkanalgeb. Objekt 0001	41,30 €	41,30 €	41,30 €	41,30 €
Niederschlagswasserkanalgeb. Objekt 0001	4,05 €	4,05 €	4,05 €	4,05 €
Grundsteuer B Objekt 0001	170,34 €	170,32 €	170,32 €	170,32 €
<b>Gesamt</b>	<b>227,48 €</b>	<b>227,43 €</b>	<b>227,43 €</b>	<b>227,43 €</b>

Zahlungshinweise:

Sparkasse Hannover  
 BIC: SPARK233  
 IBAN: DE 18 2509 0100 0015 0003 42  
 GLK: Hannover 00 0070 0010 0000 0014 99

Hannoversche Volksbank eG  
 BIC: VOLA3311  
 IBAN: DE 26 2519 0001 0100 0010 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	
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-Lastsch werden die fälligen Beträge zu den vorstehend genannten Terminen durch die enercity mitgeteilten Kontoverbindung eingezogen.

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

Objektnummer: 22285032-2 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

# Die Immobilie

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

Jürgen Irvke 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: 231/231/0199  
 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		AW Faktor	Betrag EUR
				Einzel	Gesamt		
2.1	Grundwert je Gebäude einschließlich der ersten Nutzungseinheit	1		11,70	1,05		12,29
2.3	Feuerstättenanschau an Abgasanlagen und Gruppen von Abgasanlagen	1	14	14,00	1,05		14,70
2.4	Feuerstättenanschau, Zuschlag je Feuerstätte	1		8,00	1,05		8,30
1.1	Feuerstättenbescheid bis zu drei Feuerungsanlagen	1		10,00	1,05		10,50
AUSFÜHRUNGSTERMIN: Feuerstättenanschau: 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  
 23120/1/99

IBAN: DE47 2519 0011 8386 8470 00  
 DE27 2501 0305 0221 9823 00  
 GLäubiger-ID: DE18DX0001112323

BIC: VCHADE33XXX  
 FBN0000FF

**enercity**

enercity AG | Ihmeplatz 2 - 30449 Hannover

26. August 2022

Unsere kostenlose energy 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**  
 Vorläufige 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 +987,00 €  
 Stromkosten für 2.562,20 kWh -310,69 €  
**Ihr Rechnungsguthaben +176,31 €**

Ihr 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 Abschlagspreises".

enercity AG | Ihmeplatz 2, 30449 Hannover | Vorstand: Dr. Susanne Zapfen-Hermschmidt/Her. Christmanns, Prof. Dr. Hans-Hermann Dieck/Schulze  
 Vorsitzende des Aufsichtsrates: Anja Reiche/1. StV der Gesellschaft: Ingrid Hoyer, Amtsgericht Hannover, HRB 6746 | Off.-D.Nr. DE21131511



Objektnummer: 22285032-2 - 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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: 22285032-2 - 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: 22285032-2 - 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 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!

Objektnummer: 22285032-2 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.11.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 164.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Objektnummer: 22285032-2 - 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](mailto:hannover.sued@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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