

Hannover / Bemerode – Bemerode

# Exklusives Einfamilienhaus: Erstbezug nach Kernsanierung - Energieeffizienzklasse B mit Solaranlage

Property ID: 24076058



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

RENT PRICE: 3.825 EUR • LIVING SPACE: ca. 237 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 716 m<sup>2</sup>

Property ID: 24076058 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

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

Property ID: 24076058 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## At a glance

Property ID	24076058	Rent price	3.825 EUR
Living Space	ca. 237 m <sup>2</sup>	Additional costs	675 EUR
Rooms	8	Modernisation / Refurbishment	2024
Bedrooms	6	Condition of property	Renovated
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 93 m <sup>2</sup>
Year of construction	1960	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24076058 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	ELECTRICITY	Final Energy Demand	57.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.11.2034	Energy efficiency class	B
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2024

Property ID: 24076058 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## The property



Property ID: 24076058 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## The property



Property ID: 24076058 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## The property



Property ID: 24076058 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## The property





Property ID: 24076058 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## The property



Property ID: 24076058 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## The property



Property ID: 24076058 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## The property



Property ID: 24076058 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## The property



Property ID: 24076058 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## The property



Property ID: 24076058 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## The property



Property ID: 24076058 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

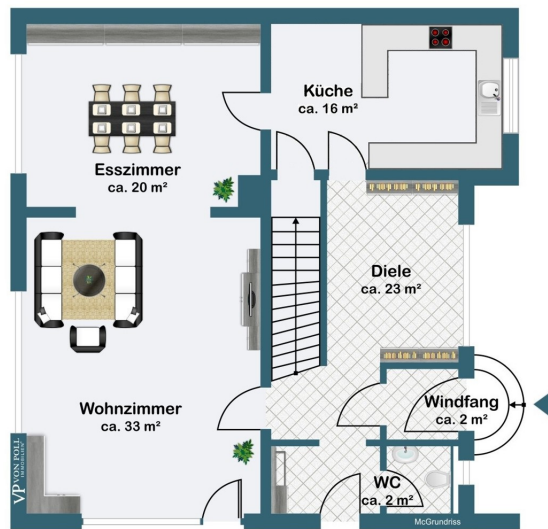
## The property



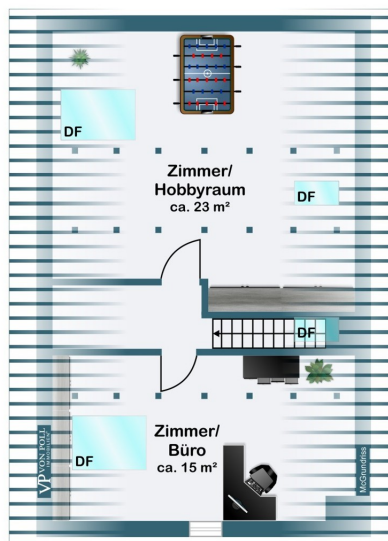
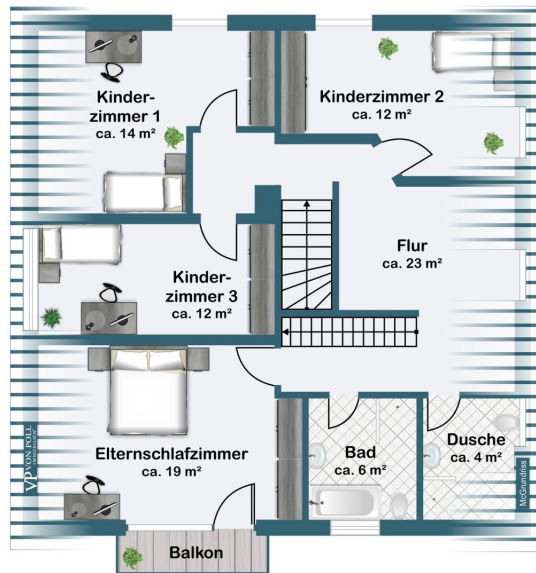
18.10.2024 - Perspektive -	Die Darstellungen dienen nur dem grafischen Überblick und sind nicht passgenau. Farben und Strukturverläufe können abweichen. Änderungen der Arbeitsplattenteilung und Frontaufteilung sind herstellerbedingt vorbehalten.
----------------------------	--

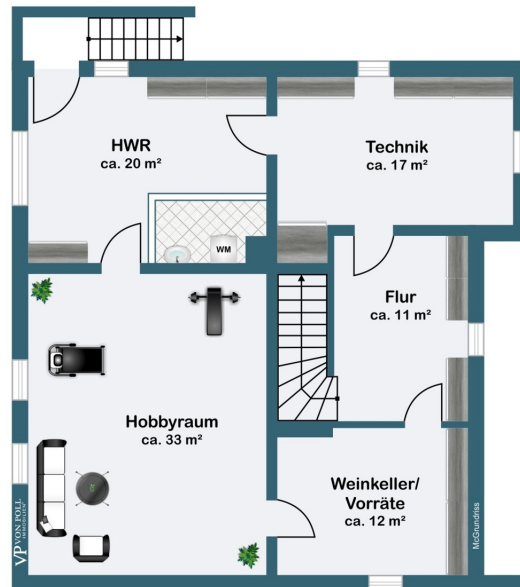
Property ID: 24076058 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24076058 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## A first impression

Willkommen in diesem traumhaften Einfamilienhaus in Hannover-Bemerode, das modernen Wohnkomfort und historischen Charme perfekt miteinander verbindet. Auf ca. 716 m<sup>2</sup> Grundstück und 237 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich 8 Zimmer, davon bis zu 6 Schlafzimmer. Eine großzügige Nutzfläche von ca. 93 m<sup>2</sup> im gefliesten Keller bietet zusätzlichen Raum für individuelle Bedürfnisse. Nach Abschluss der umfangreichen Sanierungsarbeiten in wenigen Wochen – Verlegung neuer Fußböden, Installation von Steckdosen, Sanitäranlagen und einer modernen Küche – wird das Haus erstmals zur Vermietung angeboten. Im Erdgeschoss empfängt eine großzügige Diele von ca. 23 m<sup>2</sup> mit zusätzlicher praktischer Garderobe und Gäste-WC in warmen Beigetönen. Ein Highlight ist die große Fensterfront, die viel Licht hereinlässt und der Diele eine offene, vielseitig nutzbare Atmosphäre verleiht. In einem separaten Raum befindet sich die moderne Einbauküche der Marke Marquardt mit Siemens-Geräten, die in Kürze eingebaut wird. Sie überzeugt durch ihre hellgraue U-Form und den integrierten Tresen. Von der Küche aus gelangen Sie direkt in den ca. 20 m<sup>2</sup> großen Essbereich, der nahtlos in das 33 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer übergeht. Große Fensterfronten sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre im Wohn- und Essbereich. Insgesamt bietet das Erdgeschoss eine Wohnfläche von ca. 96 m<sup>2</sup>. Das Obergeschoss bietet auf ca. 94 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für die ganze Familie. Vier Zimmer mit Größen von ca. 12 bis ca. 19 m<sup>2</sup> können individuell genutzt werden. Das Hauptschlafzimmer bietet bodentiefe Fenster und einen kleinen Balkon mit Blick in den Garten. Zwei moderne Tageslichtbäder, eines mit Dusche und eines mit Dusche und Badewanne, werden in den nächsten Tagen fertiggestellt. Beide Bäder sind ebenfalls mit eleganten beigefarbenen Fliesen und Deckenspots ausgestattet und bieten besonderen Komfort. Im Dachgeschoss stehen zwei weitere helle Räume von ca. 15 m<sup>2</sup> und ca. 22 m<sup>2</sup> mit schönen weißen Holzbalken und großen Dachfenstern zur Verfügung. Diese Räume eignen sich hervorragend als Arbeits-, Hobby- oder Kinderspielzimmer. Das Untergeschoss erweitert den Wohnkomfort um ca. 93 m<sup>2</sup> geflieste Nutzfläche. Neben einem großzügigen Flur befinden sich hier vier weitere Räume, darunter ein Technikraum mit Wärme- pumpe und Solaranlagensteuerung, ein Hauswirtschaftsraum, ein Weinkeller, sowie ein großer Hobbyraum. Ein separater Zugang zum Garten sorgt für zusätzliche Flexibilität. Die umfassende Sanierung verleiht dem Haus ein modernes Erscheinungsbild. Frisch tapezierte und weiß gestrichene Wände sowie ein hochwertiger Holzvinylboden in einem hellen Holzton, der in den nächsten Wochen verlegt wird, sorgen für ein harmonisches Gesamtbild. Eine Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss sorgt für wohlige Wärme. Das Dachgeschoss wird über Heizkörper beheizt. Auch die hochwertige Küche wird in den nächsten Wochen eingebaut. Neue Fenster und Türen in zeitlosem Weiß runden das

moderne Design ab. Eine neue Dacheindeckung und eine zeitgemäße Dämmung des Daches runden die Modernisierungsmaßnahmen ab. Sonnige Stunden lassen sich auf der großzügigen Terrasse mit direkter Südausrichtung genießen, die im kommenden Jahr fertiggestellt wird. Auf der Nordseite des Hauses sind ein Pkw-Stellplatz und ein Fahrradschuppen geplant. Eine Wallbox wird ab 2025 für zusätzlichen Komfort sorgen. Der Garten wird 1-2 Mal im Jahr von einem Gärtner gepflegt, um größere Arbeiten abzudecken. Dieser Service ist bereits in den Betriebskosten enthalten. Weitere Gartenarbeiten und Pflege sind wie gewohnt selbst zu erledigen. Dank der modernen Wärmepumpe und der Solaranlage deckt das Haus seinen Energiebedarf selbst und überzeugt durch eine hohe Energieeffizienz.

Property ID: 24076058 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## Details of amenities

- ca. 237 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 716 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 93 m<sup>2</sup> geflieste Nutzfläche
- 8 Zimmer, davon bis zu 6 mögliche Schlafzimmer
- 2 Vollbäder (Obergeschoss)
- 1 Gäste-WC (Erdgeschoss)
- Hochwertige Marquardt-Einbauküche mit Siemens-Geräten (U-Form, hellgrau, Tresen)
- Fußbodenheizung im EG und OG
- Heizkörper im DG
- Hochwertiger Holzvinylboden in hellem Holzton
- Hochwertige beigefarbene Fliesen in den Bädern
- Neue Fenster und Türen in Weiß
- Neue Dacheindeckung und Dämmung
- Windfang
- Keller: 4 Räumen und direkter Gartenzugang
- Südlich ausgerichtete Terrasse Fertigstellung 2025
- Geplanter PKW-Stellplatz und Fahrradschuppen Fertigstellung 2025
- Wallbox Fertigstellung 2025
- Wärmepumpe und Solaranlage

Der Mietpreis beträgt 4.500 € und beinhaltet die Betriebskostenpauschale inkl. Gartenpflege und Energiekosten Nutzung der Solaranlage. Eine Übersicht wird gerne zur Verfügung gestellt.

Die Mindestmietdauer beträgt zwei Jahre.

Bei Auszug ist eine Renovierung mit Isolierfarbe erforderlich.

Indexierung: Die Betriebskosten können angepasst werden, wenn sich einzelne Positionen oder die gesamten Betriebskosten nachweislich erhöhen. Die Energiekosten sowie die pauschalen Nebenkosten sind zur Vereinfachung an den Index gebunden. Eine Erhöhung der Betriebskosten erfolgt ausschließlich dann, wenn eine tatsächliche Kostensteigerung nachweislich eingetreten ist.

Eine Anpassung der Betriebskosten erfolgt nur bei nachweisbaren Kostensteigerungen und kann auch rückwirkend erfolgen.

Property ID: 24076058 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## All about the location

Das Einfamilienhaus überzeugt durch seine hervorragende Lage in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend. Die Infrastruktur ist ideal und bietet kurze Wege zu wichtigen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten. Besonders praktisch für Familien mit kleinen Kindern ist die Nähe zum Kindergarten, der nur 8 Gehminuten entfernt ist und zur Grundschule, die in ca. 3 Gehminuten erreichbar ist. Auch für die medizinische Versorgung ist bestens gesorgt: Ein Hausarzt ist nur 350 Meter entfernt und in ca. 4 Minuten zu Fuß erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten sowie die nächste Straßenbahnhaltestelle und die nächste Bushaltestelle Brabeckstraße mit der Straßenbahnlinie 6 und den Buslinien 123, 124 befinden sich im Umkreis von 450 Metern, was einem Fußweg von ca. 5 Minuten entspricht. Weitere wichtige Ziele sind mit dem Fahrrad im Umkreis von 2 bis 5 Kilometern gut erreichbar. Weiterführende Schulen wie z.B. eine Gesamtschule sind in ca. 9 Minuten Fahrzeit zu erreichen. Ein Gymnasium befindet sich ca. 20 Fahrradminuten entfernt. Sportbegeisterte finden in der Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter ein Fußballverein in 5 Fahrradminuten, einen Reitverein und einen Fitnessclub in jeweils 6 Fahrradminuten. Für Schwimmbegeisterte befindet sich das nächste Schwimmbad in 3,8 km Entfernung, was einer Fahrzeit von ca. 15 Fahrradminuten entspricht. Über die Stadtgrenzen hinaus bietet die Lage eine gute Anbindung an den Fernverkehr: Der nächste Fernbahnhof und die S-Bahn sind 7,5 Kilometer entfernt und mit dem Auto in ca. 12 Minuten zu erreichen. Zusammenfassend bietet die Lage eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und hervorragender Verkehrsanbindung. Kurze Wege zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln sowie Freizeit- und Sportmöglichkeiten machen das Einfamilienhaus zu einem idealen Zuhause für Familien und Menschen, die eine hohe Lebensqualität schätzen.

Property ID: 24076058 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 57.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24076058 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48 Hanover - Center

E-Mail: [hannover@von-poll.com](mailto:hannover@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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