

Hannover / Bemerode – Bemerode

# Charmantes Grundstück (406 m<sup>2</sup>) mit Potenzial – Sanierung oder Neubau möglich

????????? ??????????: 24076039



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

???? ??????: 348.000 EUR • ??????????: ca. 80 m<sup>2</sup> • ?????????: 3 • ??????? ????: 406 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24076039 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ???? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24076039 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

?? ??? ??????

???????? ??????????	24076039	????? ???????	348.000 EUR
?????????????	ca. 80 m <sup>2</sup>	??????	??????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	
?????????	3	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ????????????	2		
????????????	1		
????? ??????????????	1950	????? ????????????????	2001
?????? ???????????????	1 x ????????	?????????	?????????, ?????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24076039 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	????? ??????????????	2001
???????????		?????????? ?? ??	
????? ?????????????	??????	??????????????	
		??????????????????	
??????????????	08.06.2034		
??????????????????			
?????????? ???			
????? ?????????????	??????		

??????? ????????: 24076039 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

?? ????????



???????? ????????: 24076039 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

?? ????????



???????? ??????????: 24076039 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

?? ?????????



???????? ??????????: 24076039 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

?? ?????????





??????? ???????: 24076039 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

??? ?????? ???????????

Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 406 m<sup>2</sup> und befindet sich an einer verkehrsberuhigten Straße, die durch ihre angenehme Nachbarschaft und gute Infrastruktur besticht. Das Baujahr des Hauses stammt aus dem Jahr 1950 und präsentiert sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die Wohnfläche beträgt etwa 80 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Die Immobilie besticht vor allem durch ihr großzügiges Grundstück, welches vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet und keinen Bebauungsplänen unterliegt. Somit können individuelle Bauvorhaben gemäß Paragraf 34 im BauGB realisiert werden, wobei die Bauweise an die umliegende Nachbarschaft angepasst werden sollte. Die Ausstattungsqualität des Hauses wird als einfach beschrieben, wobei eine Zentralheizung für wohlige Wärme sorgt. Der Altbestand des Hauses bietet Raum für kreative Gestaltungsideen und Renovierungsmaßnahmen, um dieses Schmuckstück in eine moderne Wohlfühloase zu verwandeln. Die Lage des Grundstücks bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in der Nähe. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün und Ruhe, was zu einem entspannten Wohnen einlädt. Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um ein attraktives Grundstück mit großem Entwicklungspotenzial, welches durch seine Größe, Lage und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten überzeugt. Ideal für Bauherren und Renovierer, die auf der Suche nach einer individuellen Immobilie sind und diese nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

???????? ??????????: 24076039 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

????????????????? ??? ???? ?????

- ca. 406 m<sup>2</sup> Grundstück
- kein Bebauungsplan vorhanden (gilt Paragraf 34 im BauGB, Bauweise an Nachbarschaft angepasst)
- aktuell mit einem sanierungsbedürftigen Altbestand bebaut

???????? ??????????: 24076039 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

??? ??? ??? ????????????

Das Grundstück befindet sich im familienfreundlichen Stadtteil Bemerode. Ein ruhiges Wohnumfeld, viele Einkaufsmöglichkeiten sowie die gute Anbindung an die Stadt Hannover sowie zu den Schnellwegen und Autobahnen zeichnen den beliebten Stadtteil aus. Die Haltestelle Emslandstraße, von der man ohne Umstieg innerhalb von 15 Minuten in der Innenstadt ist, ist nur wenige Gehminuten entfernt. Auch mehrere Buslinien Richtung Misburg und Groß-Buchholz liegen in unmittelbarer Nähe. Die Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig schnell zu erreichen. Bemerode hat mehrere Supermärkte, sowie Apotheken und Poststellen.

??????? ???????: 24076039 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

????? ??????????????

**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.

???????? ??????????: 24076039 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48 ????????? - ???????  
E-Mail: hannover@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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