

Hemmingen / Arnum – Hemmingen

## Reihenmittelhaus in ruhiger Lage

????????? ??????????: 24285012

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 340.000 EUR • ??????????: ca. 112 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ??: 135 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24285012 - 30966 Hemmingen / Arnum – Hemmingen

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

???????? ??????????: 24285012 - 30966 Hemmingen / Arnum – Hemmingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24285012	????? ???????	340.000 EUR
?????????????	ca. 112 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ????????	???????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????		
??????????	4		
?????????????? ??? ?????????????	3	?????????? ????????????????	?????????
?????????????	2	?????????????????????????? ?????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1990	?????????	?????????, ?????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24285012 - 30966 Hemmingen / Arnum – Hemmingen

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
????????????		????????????	
????? ????????????	????????? ????????	????????? ????????	109.00 kWh/m <sup>2</sup> a
	???????	??????????????	
??????????????	07.06.2034	??????????????	D
??????????????????		????????????????	
????????? ???		????????????	
????? ????????????	???????		

???????? ??????????: 24285012 - 30966 Hemmingen / Arnum – Hemmingen

?? ?????????



??????? ???????: 24285012 - 30966 Hemmingen / Arnum – Hemmingen

?? ????????



??????? ???????: 24285012 - 30966 Hemmingen / Arnum – Hemmingen

?? ????????



??????? ???????: 24285012 - 30966 Hemmingen / Arnum – Hemmingen

?? ????????





??????? ???????: 24285012 - 30966 Hemmingen / Arnum – Hemmingen

?? ????????



??????? ???????: 24285012 - 30966 Hemmingen / Arnum – Hemmingen

?? ????????



???????? ?????????: 24285012 - 30966 Hemmingen / Arnum – Hemmingen

?? ?????????



??????? ???????: 24285012 - 30966 Hemmingen / Arnum – Hemmingen

?? ????????



??????? ???????: 24285012 - 30966 Hemmingen / Arnum – Hemmingen

?? ????????



???????? ??????????: 24285012 - 30966 Hemmingen / Arnum – Hemmingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24285012 - 30966 Hemmingen / Arnum – Hemmingen

?? ?????????



??????? ???????: 24285012 - 30966 Hemmingen / Arnum – Hemmingen

?? ????????





???????? ??????????: 24285012 - 30966 Hemmingen / Arnum – Hemmingen

?? ?????????



??????? ???????: 24285012 - 30966 Hemmingen / Arnum – Hemmingen

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

Mit diesem Immobilienangebot bietet Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein gemütliches Reihenhaus mit Keller in einem angenehmen Wohnumfeld in Arnum an. Das Reihenmittelhaus präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 112 m<sup>2</sup>, die sich auf 2 Vollgeschosse und das ausgebaute Dachgeschoss verteilen, sehr geräumig. Darüber hinaus bietet Ihnen der Keller viel Platz und ein zusätzliches Badezimmer. Die 1990 erbaute Immobilie erwartet Sie in einem gepflegten Zustand und besticht durch eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Das geräumige, ca. 24 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer wird dank der breiten Fensterfront vom Tageslicht geflutet - das sorgt für gute Laune, wenn Sie erholsame oder gesellige Stunden im Wohnzimmer verbringen. Bei schönem Wetter genießen Sie Ihre freie Zeit auf der Terrasse, die Sie vom Wohnzimmer aus betreten und die vom angrenzenden Garten durch eine üppig begrünte Pergola optisch abgegrenzt ist. Der schönste Platz ist dennoch immer in der Küche. Diese ist mit weißen Einbauelementen und einem kleinen Essplatz ausgestattet - perfekt für eine Mahlzeit oder die Kaffeepause am Nachmittag. Das gesamte Erdgeschoss ist durchgängig mit hellen Bodenfliesen versehen, was für eine gewisse Transparenz und Geradlinigkeit sorgt. So bleibt genug Platz, um bei der Einrichtung eigene Gedanken zu entfalten und individuelle Akzente zu setzen. Im Obergeschoss, das sich als Vollgeschoss präsentiert, setzt sich das helle Wohnambiente fort. Hier stehen Ihnen zwei Zimmer zur Verfügung, in die Ihre Möbel einziehen dürfen, um Ihnen einen vertrauten Rückzugsort zu gestalten. Eines der Zimmer erstreckt sich über die gesamte Hausbreite und besticht mit einer Größe von ca. 17 m<sup>2</sup>. Ein innen liegendes Badezimmer, das mit einer Wanne und einer Dusche ausgestattet ist, ergänzt den Komfort auf dieser Wohnebene. Ein ca. 27 m<sup>2</sup> großer Raum steht Ihnen im ausgebauten Dachgeschoss zur Verfügung. Dieser Raum besticht durch praktische Einbauschränke sowie die Aufteilung in 2 Wohnzonen - richten Sie sich z. B. einen Schlaf- und einen Aufenthaltsbereich ein oder bieten Ihren Gästen einen Rückzugsort zum Entspannen. Ein großzügiger Hobbyraum im Keller hält attraktive Nutzungsmöglichkeiten für Sie bereit. Fitnessraum, Wellnessbereich, Partyraum, hier ist alles möglich. Egal für welche Nutzung Sie sich entscheiden, das zusätzliche Badezimmer, das im Keller angesiedelt ist, bedeutet in jedem Fall eine ideale Ergänzung dazu. Insgesamt erwartet Sie eine einladende und solide Immobilie, die Ihnen als Paar oder als kleine Familie ausreichend Platz bietet und viel Gemütlichkeit verspricht. Sie beinhaltet viele attraktive Möglichkeiten, ein gemütliches Zuhause nach eigenen Vorstellungen einzurichten. Dieses Haus wartet auf Sie - gestalten Sie es sich zu einem entspannten Treffpunkt für Familie und Freunde!

??????? ???????: 24285012 - 30966 Hemmingen / Arnum – Hemmingen

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

Reihenmittelhaus mit 2 Vollgeschossen, ausgebautem Dachgeschoss und Keller

Erdgeschoss:

- Wohnzimmer, ca. 24 m<sup>2</sup>
- Küche, ca. 9 m<sup>2</sup>

1. Obergeschoss:

- Zimmer 17 m<sup>2</sup>
- Zimmer 11 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Wanne und Dusche

Dachgeschoss:

- Zimmer, ca. 27 m<sup>2</sup>

Keller:

- Hausanschluss-/ Abstellraum
- Hobbyraum, ca. 24 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche

Ausstattung:

- Terrasse mit Markise
- Fußböden: Fliesen und Teppich
- Fenster: Doppelt verglaste Kunststofffenster
- Rollläden

??????? ???????: 24285012 - 30966 Hemmingen / Arnum – Hemmingen

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

Ihr neues Zuhause befindet sich in Arnum, einem Stadtteil von Hemmingen, der sich besonders bei Familien größter Beliebtheit erfreut. In einer Sackgasse gelegen, die gleichzeitig ein verkehrsberuhigter Bereich ist, genießen Sie die ruhige Umgebung, in der Ihre Kinder behütet aufwachsen können. Die dörfliche 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 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, Reiterhöfe oder auch der Arnummer See, hier findet jeder sein Hobby! Wer etwas mehr Großstadtluft schnuppern möchte, gelangt binnen 20 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! Seit Ende 2023 ist Hemmingen an das Stadtbahnnetz angeschlossen, genießen Sie den Komfort, bereits im 2 km entfernten Hemmingen in die Stadtbahn einsteigen zu können! An der Haltestelle finden Sie einen Park & Ride und Fahrradabstellmöglichkeiten. 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. Ihr Zuhause in bester Lage von Arnum. Ein bevorzugter Ort, um Kinder behütet aufwachsen zu lassen, nach der Arbeit nach Hause zu kommen, um die Freizeit zu genießen und im Alter in Ruhe mit allen Annehmlichkeiten, die eine Kleinstadt mit sich bringt, komfortabel leben zu können!

??????? ???????: 24285012 - 30966 Hemmingen / Arnum – Hemmingen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 109.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

???????? ??????????: 24285012 - 30966 Hemmingen / Arnum – Hemmingen

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

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

Susanne Krausz-Grimsehl

---

Hufplattichweg 17 ?????? ?????????? ?????????? - Laatzen  
E-Mail: hannover.sued@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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