

Hemmingen – Hemmingen

# EFH in Holzständerbauweise mit massiv gebautem Anbau und 1.100 m<sup>2</sup> großem Grundstück in Feldrandlage!

???????? ??????????: 24285016



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

???? ??????: 369.000 EUR • ??????????: ca. 191 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ??????? ????: 1.104 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24285016 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

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

???????? ??????????: 24285016 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24285016	????? ???????	369.000 EUR
?????????????	ca. 191 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	??????????????	?????????????????
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????	??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	8	????????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????????????? ???	6	??????	
?????????????		?????????	??????????
?????????????	2		
????? ??????????????	1967		
?????? ??????????????	3 x ???????		

???????? ??????????: 24285016 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????? ????????	182.80 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	08.07.2034	???????????	
??????????????????		?????????????	F
?????????? ???		???????????????	
????? ????????????	??????	???????????	



???????? ??????????: 24285016 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

?? ?????????





???????? ??????????: 24285016 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

?? ?????????





???????? ??????????: 24285016 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

?? ?????????





???????? ??????????: 24285016 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

?? ?????????





???????? ??????????: 24285016 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24285016 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

?? ?????????





???????? ??????????: 24285016 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

?? ?????????





???????? ??????????: 24285016 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24285016 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24285016 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

?? ?????????





???????? ??????????: 24285016 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24285016 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

?? ?????????





???????? ??????????: 24285016 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24285016 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

?? ?????????





???????? ?????: 24285016 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

?? ????????



???????? ??????????: 24285016 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

?? ?????????





???????? ??????????: 24285016 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24285016 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

?? ?????????





???????? ??????????: 24285016 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24285016 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24285016 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

?? ?????????





???????? ??????????: 24285016 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

?? ?????????



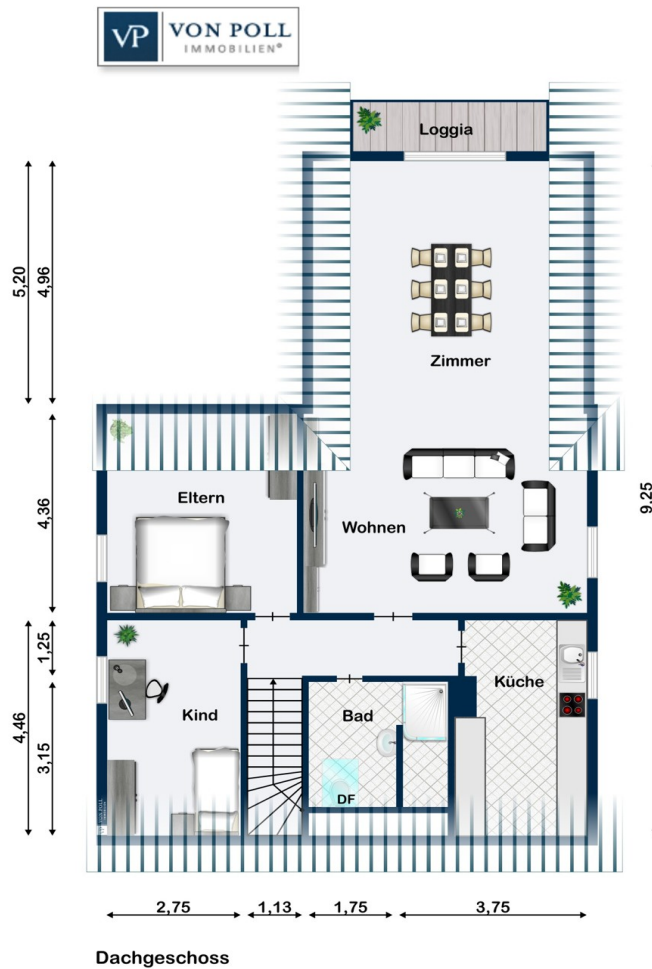
???????? ??????????: 24285016 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

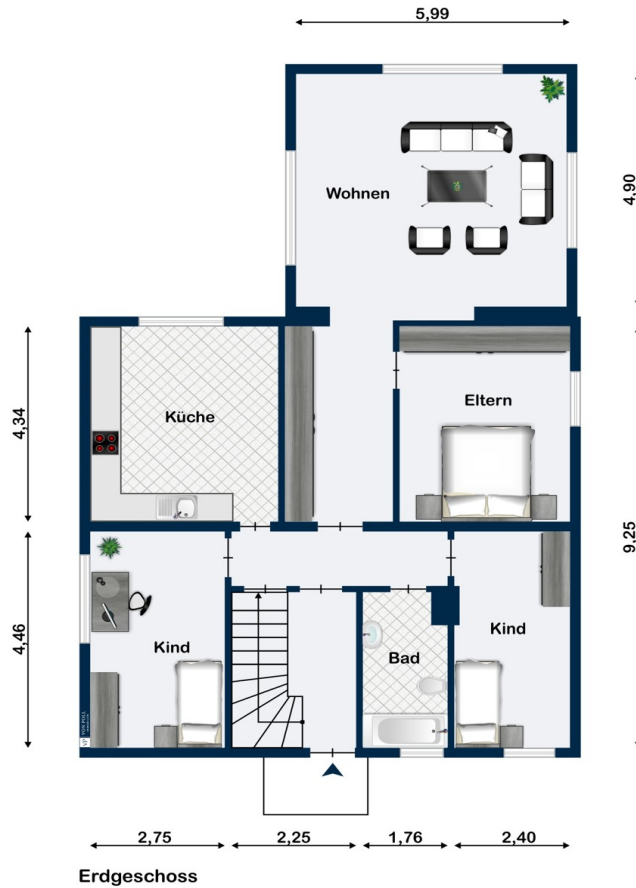
?? ?????????



???????? ?????: 24285016 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

???????? ??????????: 24285016 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

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

Mit dieser Immobilie bietet Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein geräumiges Einfamilienhaus an, das sich gleichermaßen als Zweifamilienhaus nutzen lässt. Das Haus wurde 1967 in holzständerbauweise erbaut und erhielt im Jahr 1974 einen massiven Anbau. Dadurch wurde eine großzügige Wohnfläche von ca. 190 m<sup>2</sup> erschaffen, die unterschiedlichen Nutzungskonzepten gerecht wird. Durch die Abgeschlossenheit der zwei Wohnebenen können Sie das Haus komfortabel mit zwei Generationen bewohnen oder die Idee umsetzen, Ihr Darlehen durch Mieteinnahmen zu entlasten. Für das Wohnkonzept mit 2 Familien bietet Ihnen der Grundriss die beste Voraussetzung, denn jede Wohnebene verfügt über eine Küche und ein Badezimmer. Im Erdgeschoss stehen Ihnen neben dem Wohnzimmer 3 weitere Zimmer zur Verfügung, die sich gut für die Nutzung als Schlaf- und Kinderzimmer oder als Gästezimmer und Büro anbieten. Im Dachgeschoss können Sie zwei Räume als Schlaf-/Kinderzimmer oder Büro beziehen. Ein Highlight stellt der geräumige Wohnbereich dar! Durch den Anbau präsentiert er sich optisch in zwei Wohnzonen eingeteilt, die sich gut als Wohn- und Esszimmer einrichten lassen. Auf der nach Süden ausgerichteten Loggia, die dem Wohnbereich vorgelagert ist, können Sie sonnige Momente genießen! Im Erdgeschoss können Sie sich ebenfalls einen geschützten Sonnenplatz gestalten. Die Doppelflügeltür im Wohnzimmer gewährt Ihnen den Zugang nach draußen - hier ist der perfekte Platz für ein Frühstück oder die Kaffeepause im Freien! Suchen Sie als größere Familie ein neues Zuhause, sind Sie mit dieser Immobilie ebenfalls fündig geworden. Gestalten Sie die Räumlichkeiten entsprechend Ihren Bedürfnissen um. Auf Grund der Holzständerbauweise lassen sich die Wände auf einfache Weise entfernen oder versetzen und somit kann der Grundriss kurzerhand Ihren Vorstellungen angepasst werden. Das Haus überzeugt durch seine vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, gleichermaßen aber auch durch seine exponierte Lage am Ende einer Stichstraße - erfreuen Sie sich an dem entspannenden Blick über die angrenzenden Felder! Entspannung finden Sie auch in dem idyllischen Garten, denn das Haus befindet sich auf einem ca. 1.100 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das für Sie einen hohen Freizeitwert bereithält. Ein überdachter Freisitz, der an das Haus angrenzt, lädt zum Verweilen und zu fröhlichen Grillabenden ein. Die angrenzende Gartenfläche, in der ein.....Baum für natürliche Beschattung sorgt, ist das Paradies für Ihre Kinder - Klettergerüst, Pool, Trampolin. Für Sie als Hobbygärtner ist auch ausreichend Platz für ein Gemüsebeet oder leckere Beeresträucher. Ihr Fuhrpark findet in den zwei Garagen Platz. Eine dritte Garage ist im Keller des Hauses integriert. Sehr vorteilhaft, um immer trockenen Fußes zum Auto zu gelangen und um Einkäufe auf kurzem Weg ins Haus zu bringen. Der Teilkeller bietet Ihnen darüber hinaus einen kombinierten Heizungs- und Waschmaschinenraum sowie

zwei weitere Abstellräume. Insgesamt überzeugt dieses Immobilienangebot mit einem Haus, das eine Vielzahl an Zimmern anbietet, die ein helles und geräumiges Wohnambiente versprühen. Gleichmaßen werden Sie das Grundstück mit seinem hohen Freizeitwert zu schätzen wissen! Der Zustand der Immobilie ist zwar renovierungsbedürftig, bietet jedoch viel Raum für Neugestaltungen - die Holzständerbauweise unterstützt die Umsetzung eigener Ideen! Schaffen sich ein gemütliches Zuhause mit hohem Erholungswert für Ihre Familie.

???????? ??????????: 24285016 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

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

- Haus in Holzständerbauweise 1967 erbaut
- Anbau in massiver Bauweise 1974 erfolgt
- Einfamilienhaus, nutzbar auch für 2 Generationen / Familien
- 2 Räume mit Küchenanschlüssen
- 2 Badezimmer (1990 / 2010)
- 7-8 Zimmer
- Fenster: Doppelt verglaste Kunststofffenster (2023/2019) sowie doppelt verglaste Holzfenster aus dem Baujahr (in 2 Räumen)
- Außenrollläden
- Fußböden: Fliesen, Laminat, Teppich
- Heizung von 2023
- Elektrik: erneuert, 3-adrige Leitungen
- Teilkeller: Heizungs-/Waschmaschinenraum, 2 Abstellräume, Garage
- 2 weitere Garagen außerhalb des Hauses
- Gartenschuppen
- Bauland (?)



???????? ??????????: 24285016 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

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

Ihr neues Zuhause befindet sich kinderfreundlich am Ende einer kleinen Stickstraße, die unmittelbar in den Feldern endet. Diese bevorzugte Feldrandlage, die ruhiges Wohnen verspricht, finden Sie in Harkenbleck, einem Stadtteil von Hemmingen. Die Stadt Hemmingen mit insgesamt sieben Stadtteilen und rund 19.000 Einwohnern liegt im Südwesten der Landeshauptstadt Hannovers. Der Ortsteil Harkenbleck mit ca. 1.000 Einwohnern und noch dörflichen Strukturen sowie einer intakten Dorfgemeinschaft liegt in einem Naturparadies. Umgeben von Feldern, Wiesen und Kiesteichen, gleichwohl aber strategisch günstig zwischen den Städten Hemmingen, Pattensen und Laatzen gelegen. So können Sie die Infrastruktur dieser drei Städte gut nutzen. Selbst im nur ca. 1 km entfernt liegende Arnum stehen Ihnen ausreichende Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Über die Bundesstraße B3 sind Sie perfekt in Richtung Hannover / Göttingen angebunden. Das Zentrum der Landeshauptstadt Hannover ist nur 11 km entfernt und mit dem PKW, je nach Verkehrslage, innerhalb von 15 Minuten zu erreichen. Wenn Sie das Auto lieber stehen lassen möchten, gelangen Sie ganz entspannt mit öffentlichen Verkehrsmitteln in die City von Hannover oder nach Pattensen. Für Ihre Kinder gibt es direkt im Ort einen Kindergarten. Grundschulen sind in den Nachbarorten Arnum und Hemmingen angesiedelt. Die weiterführenden Schulen finden Sie in Hemmingen und Pattensen. Ziehen Sie sich nach einem hektischen Arbeitstag in Ihre ruhige Oase zurück und lassen Ihre Kinder noch behütet und unbekümmert aufwachsen.

???????? ??????????: 24285016 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 182.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. 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.

???????? ??????????: 24285016 - 30966 Hemmingen – Hemmingen

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

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

Susanne Krausz-Grimsehl

---

Huflattichweg 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)