

Hannover / Bemerode

# Attraktives Einfamilienhaus auf ca. 2000 m<sup>2</sup> Grundstück in ruhiger Lage

Objektnummer: 23076040-01



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

**KAUFPREIS: 1.200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 225 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.955 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 23076040-01 - 30539 Hannover / Bemerode

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23076040-01 - 30539 Hannover / Bemerode

## Auf einen Blick

Objektnummer	23076040-01
Wohnfläche	ca. 225 m <sup>2</sup>
Dachform	Pulldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1984
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	1.200.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23076040-01 - 30539 Hannover / Bemerode

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	151.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.10.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 23076040-01 - 30539 Hannover / Bemerode

## Die Immobilie





Objektnummer: 23076040-01 - 30539 Hannover / Bemerode

## Die Immobilie



Objektnummer: 23076040-01 - 30539 Hannover / Bemerode

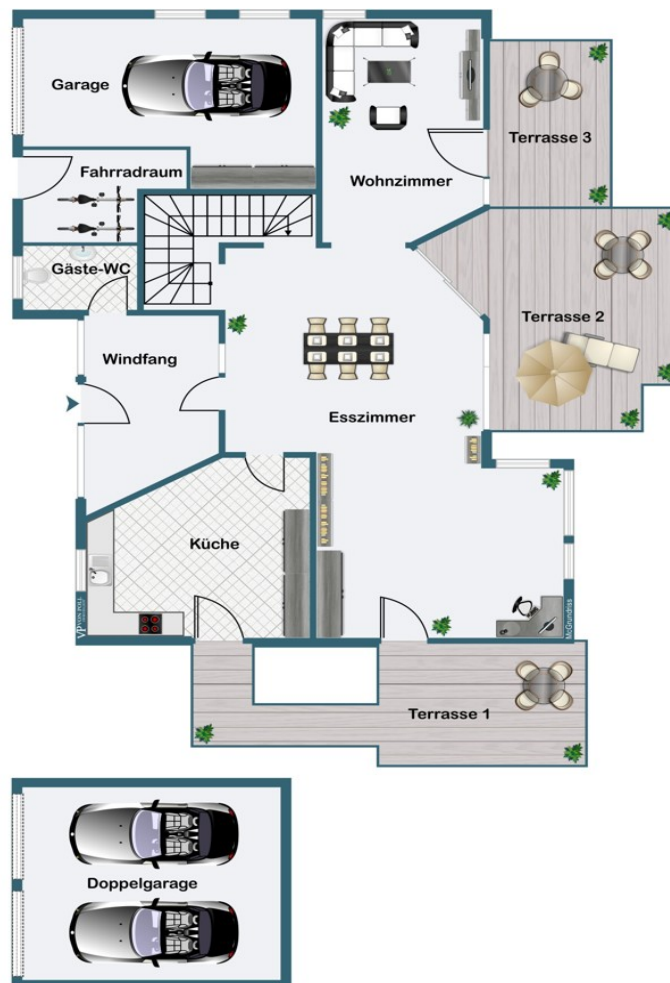
## Die Immobilie



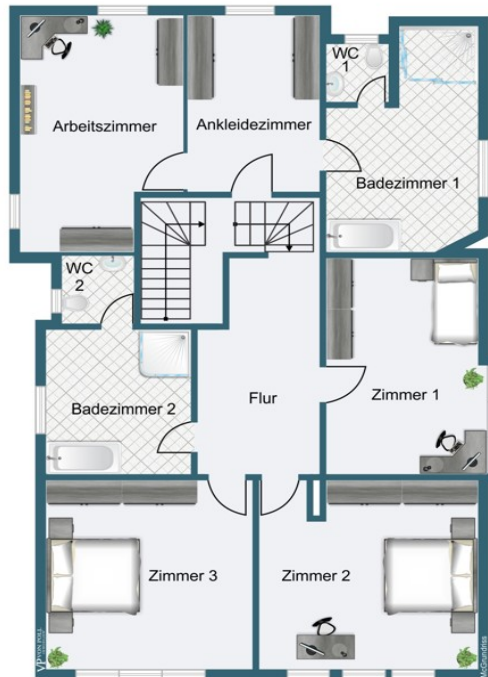


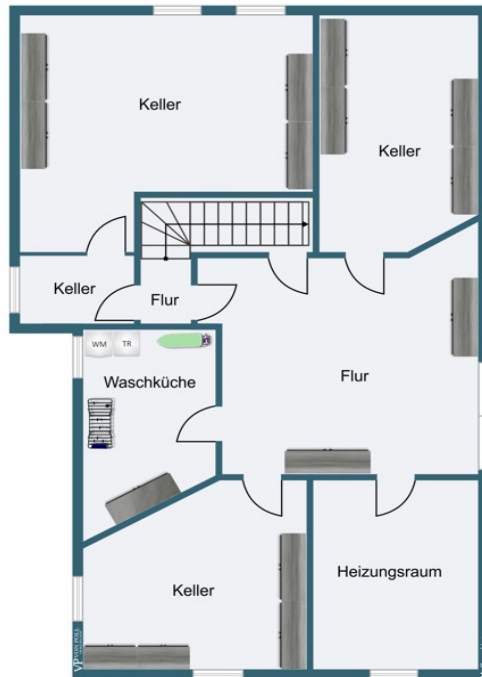
Objektnummer: 23076040-01 - 30539 Hannover / Bemerode

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23076040-01 - 30539 Hannover / Bemerode

## Ein erster Eindruck

Beschreibung der Immobilie: Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 225 m<sup>2</sup> auf einem herrlichen Grundstück von ca. 1955 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde im Jahr 1984 erbaut und befindet sich in einem guten Zustand. Im Jahr 2004 wurden die Fenster in Richtung Süd/Westen erneuert, während im Jahr 2018 eine neue Terrasse sowie eine neue Heizungsanlage installiert wurden. Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer. Außerdem gibt es 2 Badezimmer, ein Gäste-WC und einen Vollkeller. Die Raumverteilung ist optimal und bietet ausreichend Platz für eine Familie oder auch für Home-Office-Arbeitsplätze. Besonders ansprechend sind die drei Terrassen, die zum Entspannen und Genießen einladen. Hier können Sie die Sonne und den Blick auf den großzügigen Koi-Teich und die schöne Gartenanlage mit Blick auf das Grundstück in vollen Zügen genießen. Hier findet man Ruhe und Privatsphäre. Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen drei Garagen zur Verfügung, die ausreichend Stellfläche zur Verfügung bieten. Die Ausstattung des Hauses ist entsprechend des Baujahres gut und überzeugt durch Qualität. Eine Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme und ein angenehmes Raumklima. Die Lage der Immobilie ist ruhig und dennoch gut angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet. Diese Immobilie bietet alles, was das Herz begehrt: großzügige Räume, eine schöne Gartenanlage, eine hochwertige Ausstattung und eine ruhige Lage. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.



Objektnummer: 23076040-01 - 30539 Hannover / Bemerode

## Ausstattung und Details

- ca. 225 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 1955 m<sup>2</sup> Grundstück
- 7 Zimmer
- 2 Badezimmer
- Gäste-WC
- Vollkeller
- 3 Terrassen
- großer Koi-Teich
- 3 Garagen

Objektnummer: 23076040-01 - 30539 Hannover / Bemerode

## Alles zum Standort

Dieses Haus befindet sich in einer ruhigen Sackgasse 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.

Objektnummer: 23076040-01 - 30539 Hannover / Bemerode

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 151.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 23076040-01 - 30539 Hannover / Bemerode

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48 Hannover – Mitte  
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)