

Hannover / Bemerode

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

Número de propiedad: 23076040-01



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

PRECIO DE COMPRA: 1.200.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 225 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.955 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 23076040-01 - 30539 Hannover / Bemerode

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23076040-01 - 30539 Hannover / Bemerode

## De un vistazo

Número de propiedad	23076040-01
Superficie habitable	ca. 225 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo inclinado
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1984
Tipo de aparcamiento	3 x Garaje

Precio de compra	1.200.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 23076040-01 - 30539 Hannover / Bemerode

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	151.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	10.10.2033	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 23076040-01 - 30539 Hannover / Bemerode

## La propiedad



Número de propiedad: 23076040-01 - 30539 Hannover / Bemerode

## La propiedad



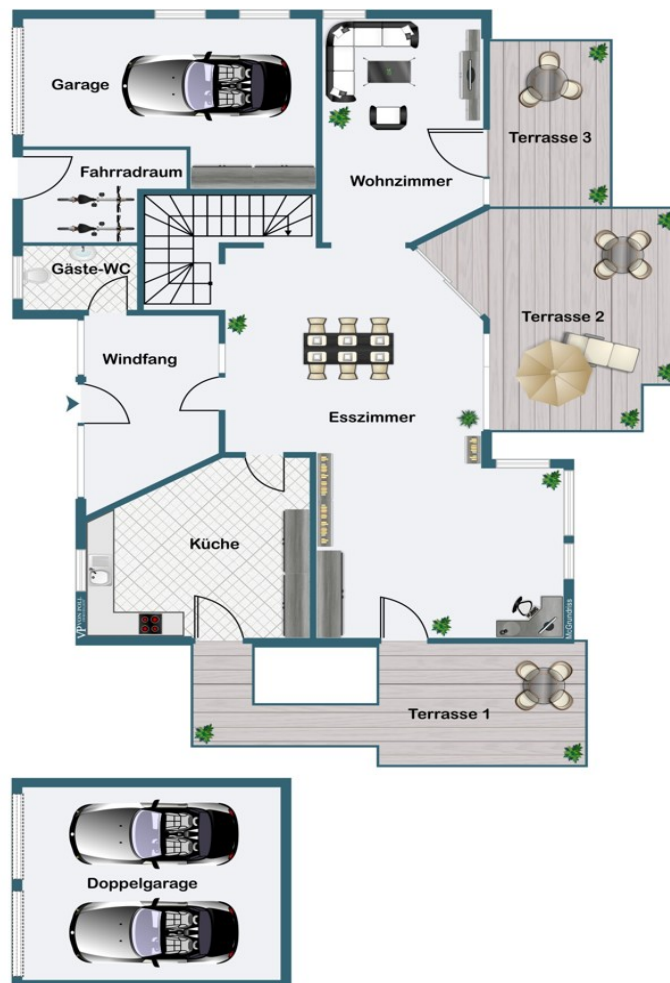
Número de propiedad: 23076040-01 - 30539 Hannover / Bemerode

## La propiedad

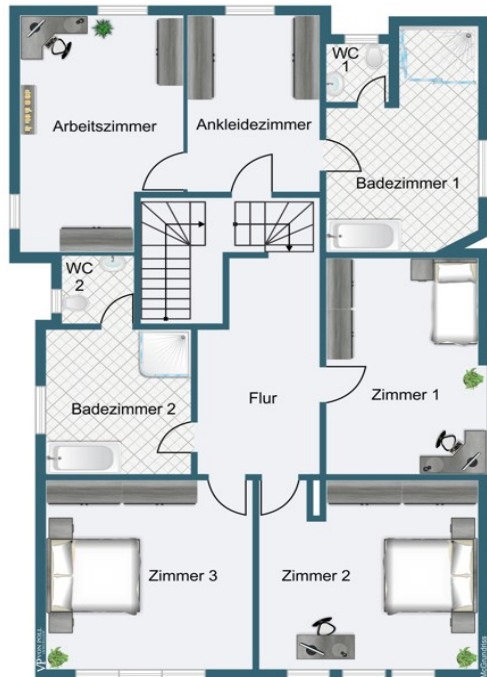


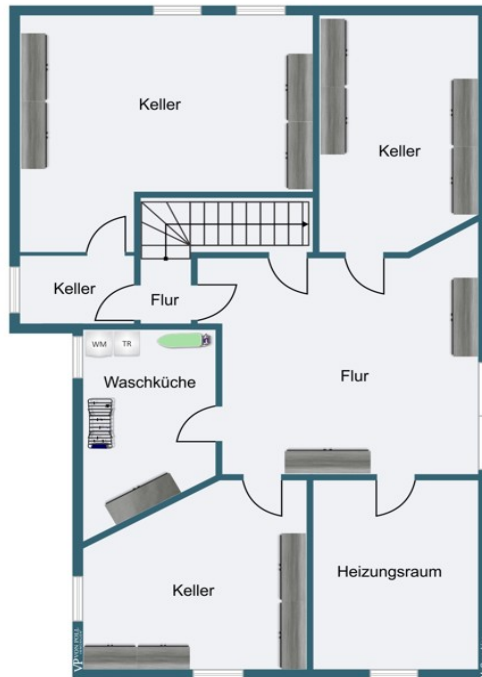
Número de propiedad: 23076040-01 - 30539 Hannover / Bemerode

## Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 23076040-01 - 30539 Hannover / Bemerode

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 23076040-01 - 30539 Hannover / Bemerode

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 23076040-01 - 30539 Hannover / Bemerode

## Todo sobre la ubicación

Dieses Haus befindet in 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.

Número de propiedad: 23076040-01 - 30539 Hannover / Bemerode

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 23076040-01 - 30539 Hannover / Bemerode

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48 Hannover - Centro

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)