

Hannover / Bemerode

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

**CODICE OGGETTO: 23076040-01**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.200.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 225 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.955 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 23076040-01 - 30539 Hannover / Bemerode

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23076040-01 - 30539 Hannover / Bemerode

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23076040-01
Superficie netta	ca. 225 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a una sola falda
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1984
Garage/Posto auto	3 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.200.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 23076040-01 - 30539 Hannover / Bemerode

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.10.2033
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	151.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	E



CODICE OGGETTO: 23076040-01 - 30539 Hannover / Bemerode

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23076040-01 - 30539 Hannover / Bemerode

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23076040-01 - 30539 Hannover / Bemerode

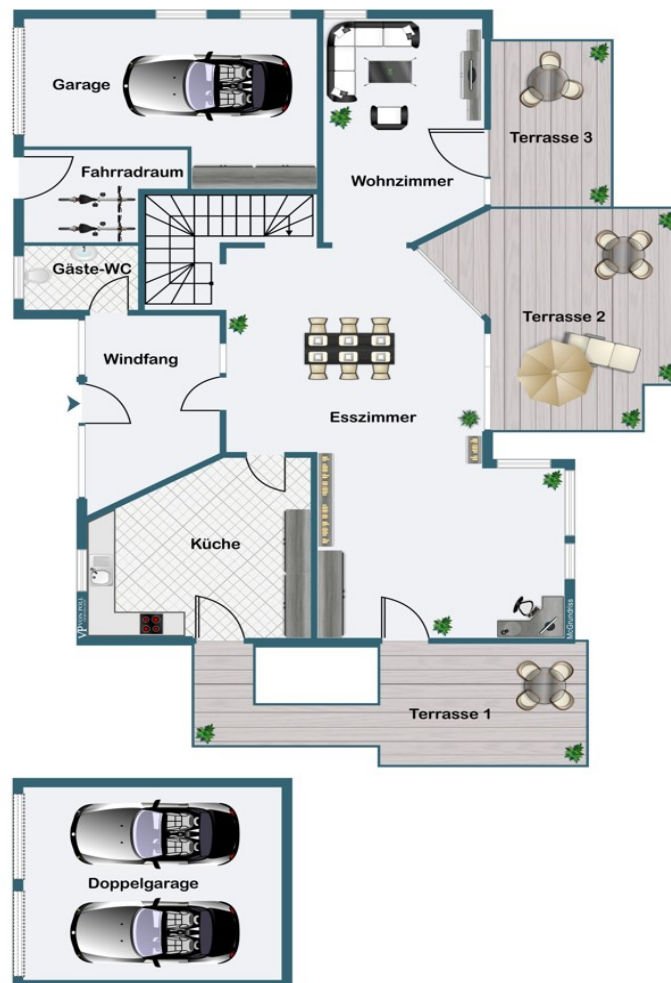
## La proprietà





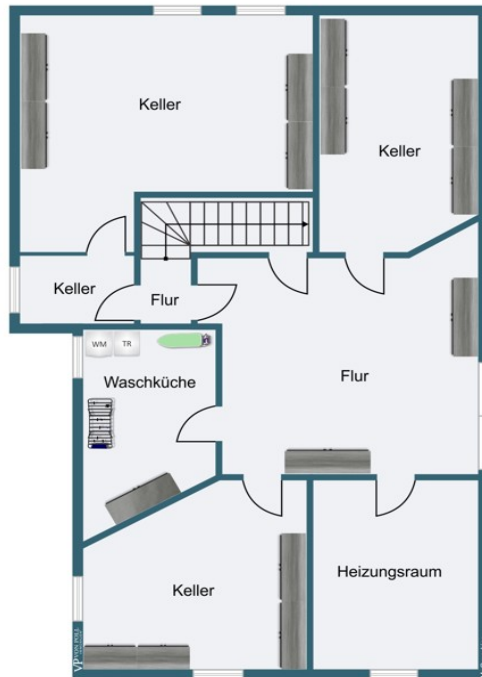
CODICE OGGETTO: 23076040-01 - 30539 Hannover / Bemerode

# Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 23076040-01 - 30539 Hannover / Bemerode**

## Una prima impressione

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.



**CODICE OGGETTO: 23076040-01 - 30539 Hannover / Bemerode**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 23076040-01 - 30539 Hannover / Bemerode**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 23076040-01 - 30539 Hannover / Bemerode**

## Ulteriori informazioni

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.



CODICE OGGETTO: 23076040-01 - 30539 Hannover / Bemerode

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)