

Hemmingen

# XXL-DHH für die große Familie mit traumhaftem Grundstück in Arnum!

CODE DU BIEN: 22285032-3



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

PRIX D'ACHAT: 480.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 193 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 563 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 22285032-3      |
| Surface habitable      | ca. 193 m²      |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 7               |
| Chambres à coucher     | 5               |
| Salles de bains        | 2               |
| Année de construction  | 1970            |
| Place de stationnement | 1 x Autre       |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 480.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maisons jumelles                                                          |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | A rénover                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Balcon                                              |

CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 25.11.2032           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 164.60 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | F                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1970                      |

CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propriété



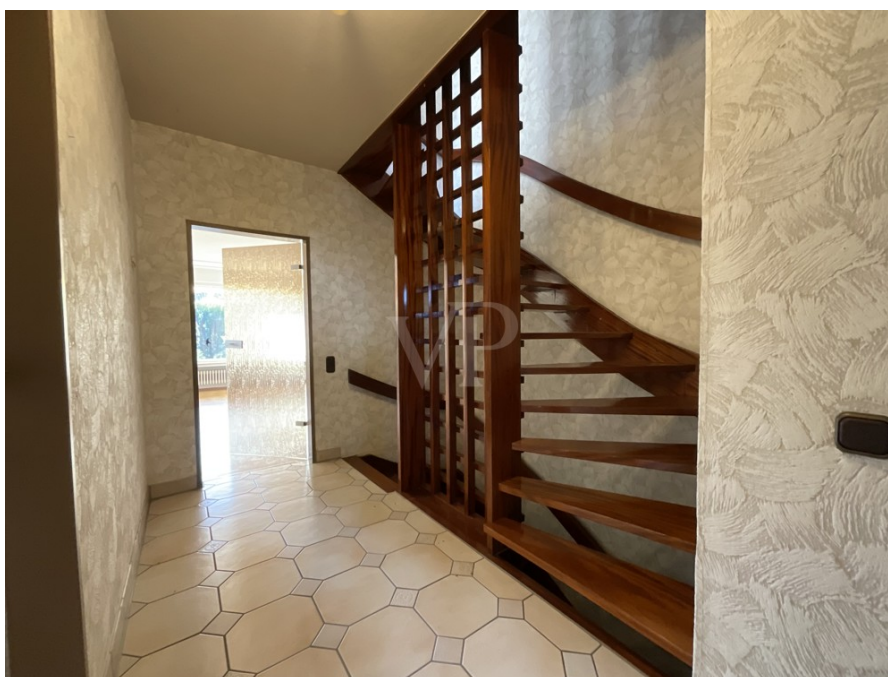
CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

# La propriété



| Berechnung der Wohn- und Nutzflächen |                                       |   |                 |  |
|--------------------------------------|---------------------------------------|---|-----------------|--|
| <b>Kellergeschoss:</b>               |                                       |   |                 |  |
| Garage                               | 3,00 x 5,30                           | = | 15,90 qm        |  |
| Gang                                 | 3,00 x 1,20                           | = | 3,60 qm         |  |
| Hobbyraum                            | 3,00 x 5,67                           | = | 17,01 qm        |  |
| Vorratsraum                          | 2,84 <sup>5</sup> x 4,15 <sup>5</sup> | = | 11,82 qm        |  |
| Heizung                              | 2,84 <sup>5</sup> x 1,30              | = | 3,70 qm         |  |
| Flur                                 | 1,84 <sup>5</sup> x 3,07              | = | 5,66 qm         |  |
| Öllager                              | 2,84 <sup>5</sup> x 3,55              | = | 10,04 qm        |  |
|                                      |                                       |   | 67,73 qm        |  |
|                                      | ./. 3%                                |   | 1,16 qm         |  |
|                                      |                                       |   | <u>66,57 qm</u> |  |
| <b>Erdergeschoss:</b>                |                                       |   |                 |  |
| Wohnzimmer                           | 5,96 x 5,77                           | = | 34,39 qm        |  |
| Küchen                               | 3,00 x 3,10                           | = | 9,30 qm         |  |
| Klohe                                | 3,00 x 3,50                           | = | 10,50 qm        |  |
| Wandfang/Garderobe                   | 2,84 <sup>5</sup> x 2,10              | = | 5,97 qm         |  |
| Osate-WC                             | 1,50 x 1,30                           | = | 1,95 qm         |  |
| Diele                                | 4,68 <sup>5</sup> x 1,43              | = | 6,70 qm         |  |
|                                      |                                       |   | 68,81 qm        |  |
|                                      | ./. 3%                                |   | 2,06 qm         |  |
|                                      |                                       |   | 66,75 qm        |  |
|                                      | 1/2 Terr.                             |   | <u>12,02 qm</u> |  |
|                                      |                                       |   | <u>78,77 qm</u> |  |
| <b>Oberrgeschoss:</b>                |                                       |   |                 |  |
| Schlafzimmer                         | 3,00 x 5,20                           | = | 15,60 qm        |  |
| Osatzimmer                           | 3,00 x 2,20                           | = | 6,60 qm         |  |
| Kinderzimmer                         | 3,00 x 4,77                           | = | 14,31 qm        |  |
| Kinderzimmer                         | 2,84 <sup>5</sup> x 3,54 <sup>5</sup> | = | 10,16 qm        |  |
| Kinderzimmer                         | + 2,11 <sup>5</sup> x 1,43            | = | 3,02 qm         |  |
| Bad                                  | 2,84 <sup>5</sup> x 3,53              | = | 10,04 qm        |  |
| Diele                                | 4,68 <sup>5</sup> x 1,43              | = | 6,70 qm         |  |
| Balkon 1/2                           | 5,96 x 1,50                           | = | 8,94 qm         |  |
|                                      | ./. 3%                                |   | 2,68 qm         |  |
|                                      |                                       |   | <u>68,83 qm</u> |  |

**CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen**

## La propriété

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| <u>Gesamtwohnfläche:</u> |                 |
| Erdgeschoss              | 76,77 qm        |
| Obergeschoss             | <u>68,83 qm</u> |
|                          | 147,60 qm       |
| Hobbyraum                | <u>17,01 qm</u> |
|                          | 164,61 qm       |

Berenbostel, in August 1968

EIGHTEENBAY

Planungs- und Finanzierungsgesellschaft  
Berenbostel n.b.H.

[illegible]

CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

# La propriété

|                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Baubeschreibung</b>                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                |
| für den Neubau von Einfamilien-Reihenhäusern in Arnshausen, Bauplan Nr. 9                      |                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Bauherr:</b> Eigenheimbau-Planungs- und Finanzierungs GmbH, Bärenbühl, Königsberger Str. 38 |                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Fundamente:</b>                                                                             | Stampfbetonfundamente, frostfrei gegründet aus B 160 gemäß der Stat. Berechnung                                                                                                                                                |
| <b>Mauerwerk:</b>                                                                              | Außenwände des Kellergeschosses 0,30 m stark aus Kalksandsteinen, Erd-, Obergeschoss und Dachstuhlwerk 0,30 m stark aus roten Hochlochziegeln, tragende Innenwände aus Kalksandsteinen, Trennwände aus porösen Langlochsteinen |
| <b>Isolierung:</b>                                                                             | Horizontale-Isolierung bestehend aus 2 Lagen 500-er Wachsplatte Vertikale-Isolierung Zementputz mit 2-maligem Isolieranstrich                                                                                                  |
| <b>Decken:</b>                                                                                 | Stahlbetonmassivdecken aus B 225 gemäß Stat. Berechnung                                                                                                                                                                        |
| <b>Dachkonstruktion:</b>                                                                       | Kehlbalkendach gemäß Stat. Berechnung                                                                                                                                                                                          |
| <b>Dacheindeckung:</b>                                                                         | Frankfurter Betondachpfannen in dunklem Farbton                                                                                                                                                                                |
| <b>Sanitäre Installation:</b>                                                                  | Gemäß Zeichnung und der gültigen DIN-Vorschriften                                                                                                                                                                              |
| <b>Elk-Installation:</b>                                                                       | Gemäß DIN-Vorschriften                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Heizungsarbeiten:</b>                                                                       | Öl-Zentralheizungsanlage mit Warmwasserbereitung gemäß der DIN-Vorschriften                                                                                                                                                    |
| <b>Putzarbeiten:</b>                                                                           | Außenwandflächen doppelgelagerter Zementputz mit grobkörnigen weißen Tropfenputz Innenwand- und Deckenflächen Kalkputz abgerieben und geölt, Heiz- und Ollager Zementputz                                                      |
| <b>Fußbodenarbeiten:</b>                                                                       | Schwimmender Estrich oder Asphalt gemäß der DIN-Vorschriften, Wohn- und Herrenzimmer-Parkett, Bad und WC Fliesenbelag, übrige Räume PVC-Beläge                                                                                 |

- 2 -

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Glaserarbeiten:</b>  | Thermopane-Verglasung f. Vordach                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Fischerarbeiten:</b> | Fenster: Drei-Kipp-Fenster zum Anstrich, Innentüren Naturholz z.T. mit großem Glasausschnitt                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Malerarbeiten:</b>   | Deckenflächen Bänderfarbenanstrich, Wandflächen Raufasertapete mit Anstrich                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Sonstiges:</b>       | Sämtl. Türen zum vorkeller F-h-Türen, Garagentor: Schwingtor, Hinweis-Schilder in der Garage und an der Außenseite, Sockel aus dunkelbraunen Verblendsteinen, Eingangsanlage aus Glasbausteinen, Badezimmer und WC 180 m hoch verflies, Treppenanlage: Kunstesteinstufen einseitig eingespannt, System: "Kunstestein" nach DIN 18240 |
| <b>Hausanschlüsse:</b>  | An die öffentlichen Versorgungsleitungen                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

Aufgestellt: 16.7.1968

Der Bauträger

Das Bauvorhaben ist baurechtlich geprüft und Bestandteil der Baugenehmigung vom 18. März 1969. Sie hat nur in Verbindung mit dem Baugenehmigungsschein Gültigkeit.

Der Oberstadtdirektor

CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propriété

bestandiger Bestandsvermerk (zu befehlen)

Unterzeichnet:  
Jürgen Ihle  
Dewer Str. 10a  
30966 Hemmingen  
Tel.: 0511-31720 Fax: 0511-31780  
ihle@ihle.de

Jürgen Ihle Dewer Str. 10a 30966 Hemmingen

Frau  
Erika Habben  
Graweg 20  
30966 Hemmingen OT Amum

Bezirksnummer: Region Hannover 204  
Datum: 24.02.2020  
Feuerstättenbescheid Nr.: 1920.000 - 3 - 1  
Objektnummer: 1920.000

Liegenschaft  
Graweg 20  
30966 Hemmingen OT Amum

### Feuerstättenbescheid

Sehr geehrte Frau Habben,

1. Hiermit setze ich fest, dass Sie an den nachfolgend aufgeführten Anlagen das fachgerechte Ausführen der dort genannten Schornsteinfegerarbeiten innerhalb des hierfür angegebenen Zeitraums zu veranlassen und durchführen zu lassen haben:

| Nr. | Anlage<br>(Art, Bauart oder Vermerk auf Anlage)                                     | 1. Zeitraum              | 2. Zeitraum              | 3. Zeitraum              | 4. Zeitraum | Ausführende<br>Arbeiten<br>Rechtsgrundlage                   |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------|
| 1   | Abgasleitung des Öl-Heizkessels<br>(Einfamilienwohnbau,<br>Aufstellungsraum Keller) | 01.01. bis<br>31.03.21   | –                        | –                        | –           | 1x jährlich<br>Überprüfung gem.<br>KUD Anlage 1,<br>Nr. 2.0  |
| 2   | Abgaswege des Öl-Heizkessels<br>(Einfamilienwohnbau,<br>Aufstellungsraum Keller)    | 01.01. bis<br>31.03.21   | –                        | –                        | –           | 1x jährlich<br>Überprüfung gem.<br>KUD Anlage 1,<br>Nr. 2.0  |
| 3   | Öl-Heizkessel<br>(Einfamilienwohnbau,<br>Aufstellungsraum Keller)                   | 01.01. bis<br>31.03.2020 | 01.01. bis<br>31.03.2022 | 01.01. bis<br>31.03.2024 | –           | alle zwei Jahre<br>Messung gem. 1.<br>BImSchV § 15<br>Abs. 3 |

Zeiträume ohne Jahresangabe bedeuten jährliche Ausführung.  
Mit Lastenheft angegebene Arbeiten wurden im Jahr 2020 schon durchgeführt.

Bemerkungen zum Konkretisieren der festgesetzten Arbeiten (Inhaltsbestimmungen):

2. Der Erlass des Feuerstättenbescheides ist gebührenpflichtig.

**Begründung:**

Zu 1.  
Die Festsetzungen in diesem Feuerstättenbescheid beruhen auf § 14a des Schornsteinfegerhandwerksgesetzes (SchfHwG).

Bei der von mir durchgeführten Feuerstättenschau wurde festgestellt, dass in der oben genannten (o.g.) Liegenschaft die oben näher beschriebenen Anlagen betrieben werden. Diese Anlagen sind nach der Verordnung über die Kehrung und Überprüfung von Anlagen (Kehr- und Überprüfungsverordnung - KUD, Niedersächsisches Überprüfungsverordnung - NÜOV) und nach der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV, öffentliche Verwaltung gemäß § 8 Schornsteinfeger-Handwerksgesetz vom 26.11.2008 (BGBl. I S. 2242), zul. geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 2495) und damit "Behörde" nach § 1 Abs. 4 Niedersächsisches Verwaltungsverfahrensgesetz vom 03.12.1970 (NWVG - Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl.) 1970, S. 311).

2008, das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 2495) geändert worden

2009 (BGBl. I S. 1292) zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 8. April 2013 (BGBl. I

Feuerstättenbescheid Nr.: 1920.000 - 3 - 1 vom 24.02.2020

Stadt Hemmingen

familiäres und in der  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Innerer Service  
Service Finanzen

Stadt Hemmingen • Postfach 1380 • 30965 Hemmingen

Frau  
Erika Habben  
Graweg 20  
30966 Hemmingen

Rathauplatz 1, 30965 Hemmingen  
Sachbearbeiter  
Telefon 05114103-168  
Telefax 05114103-130  
Vermittlung 05114103-0  
E-Mail klaus.venn@stadt-hemmingen.de  
Zweimer  
Öffnungszeiten:  
Mo., Di., Do. und Fr. 09.00-12.00 Uhr  
Mi. zusätzlich 15.00-18.00 Uhr  
Datum: 15.01.2022  
Kassenzeichen: 8001954289  
bei Zahlung und Scheckwechsel unbedingt angeben

### ABGABENBESCHEID

Auf der Grundlage des Grundsteuergesetzes und/oder der Satzungen der Stadt Hemmingen werden folgende Steuern und Abgaben festgesetzt:

| Jahr         | Abgabengrund                                         | von        | bis        | Berechnungsgrundlage                          | Betrag      |
|--------------|------------------------------------------------------|------------|------------|-----------------------------------------------|-------------|
| 2022         | Straßenreinigungsgeld<br>Graweg 20<br>Objekt 0001    | 01.01.2022 | 31.12.2022 | 23,70 m x 1,96 km                             | 47,16 €     |
| 2022         | Schneeräumungsgeld<br>Graweg 20<br>Objekt 0001       | 01.01.2022 | 31.12.2022 | 79,00 m² x 2,00 €                             | 158,11 €    |
| 2022         | Niederschlagswasserkanal<br>Graweg 20<br>Objekt 0001 | 01.01.2022 | 31.12.2022 | 90 m² gerundete Veranlagungsfälle x<br>0,18 € | 16,20 €     |
| 2022         | Grundsteuer B<br>Graweg 20<br>Objekt 0001            | 01.01.2022 | 31.12.2022 | Messbetrag 131,02 € x Hebesatz 530 v.H.       | 69.303,30 € |
| Gesamtbetrag |                                                      |            |            |                                               | 90.978,57 € |

### Offene Fälligkeiten

|                                         | 15.02.2022 | 15.05.2022 | 15.08.2022 | 15.11.2022 |
|-----------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Straßenreinigungsgeld<br>Objekt 0001    | 11,79 €    | 11,79 €    | 11,79 €    | 11,79 €    |
| Schneeräumungsgeld<br>Objekt 0001       | 41,27 €    | 41,27 €    | 41,27 €    | 41,27 €    |
| Niederschlagswasserkanal<br>Objekt 0001 | 4,05 €     | 4,05 €     | 4,05 €     | 4,05 €     |
| Grundsteuer B<br>Objekt 0001            | 173,34 €   | 173,34 €   | 173,34 €   | 173,34 €   |
| Gesamt                                  | 227,45 €   | 227,45 €   | 227,45 €   | 227,45 €   |

Zahlungshinweise:

Sachkassenzettel  
BIC: SPNV2333  
IBAN: DE 44 2519 0001 0015 0003 43  
GLK: 44-2519-0001-0015-0003-43

Haustische Zahlungsangabe  
BIC: VOPA3333  
IBAN: DE 44 2519 0001 0015 0003 43

Seite 1 von 2

CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## La propriété

**Gebührenfestsetzung:**  
Für das vorstehend genannte Grundstück werden die Höhe des Abfallbehältervolumens und die Berechnungsgrundlage aufgeführt und die Abfallgebühren, wie folgt festgesetzt.

| Zeitraum                | Betrag in EUR |
|-------------------------|---------------|
| 01.01.2020 - 31.12.2020 | 213,60        |
| ab 2021 jährlich        | 213,60        |

**Fälligkeiten:**  
Die Gebühren sind in folgenden Teilbeträgen zu entrichten:

| Laufendes Jahr 2020 | Termin | Betrag in EUR |
|---------------------|--------|---------------|
| 15.02.2020          |        | 53,40         |
| 15.05.2020          |        | 53,40         |
| 15.08.2020          |        | 53,40         |
| 15.11.2020          |        | 53,40         |

| Folgebahre | Termin | Betrag in EUR |
|------------|--------|---------------|
| 15.02.     |        | 53,40         |
| 15.05.     |        | 53,40         |
| 15.08.     |        | 53,40         |
| 15.11.     |        | 53,40         |

Die Entgegennahme der Gebühren erfolgt durch die enercity AG im Auftrag des Zweckverbands Abfallwirtschaft Region Hannover.

Sie erhalten keine weitere gesonderte Zahlungsaufforderung. Da Sie am SEPA-Lastschriftverfahren teilnehmen, werden die fälligen Beträge zu den vorstehend genannten Terminen durch die enercity AG mitgeteilten Kontoverbindung eingezogen.

**Wichtig:** Bitte geben Sie dabei als Verwendungszweck immer Ihre Kundennummer an.

Jürgen Irke  
bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger  
Deveser Str. 10a  
30966 Hemmingen  
0511-231720 Fax: 0511-231850

Jürgen Irke Deveser Str. 10a 30966 Hemmingen

**Rechnung für Schornsteinfegerarbeiten 2020**  
Grasweg 20  
30966 Hemmingen OT Arnum

Frau  
Erika Habben  
Grasweg 20  
30966 Hemmingen OT Arnum

Datum: 24.02.2020  
Rech.-Nr.: 1928.000/20/00666  
Bei Zahlung bitte angeben:

Steuernummer: 23/12010199  
Seite 1 von 1

Der Rechnungsbetrag ist innerhalb von 18 Tagen nach Ausfertigung der Rechnung an mich zu begleichen.  
Bei Fragen zur Rechnung rufen Sie mich bitte an!

Gem. KOD gesetzlich vorgeschriebene hoheitliche Tätigkeiten des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegerbetriebs

| Nummer                                               | Bezeichnung                                                     | Anzahl | m/min | Arbeitswert |        | AW Faktor | Betrag EUR |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------|-------|-------------|--------|-----------|------------|
|                                                      |                                                                 |        |       | Einzel      | Gesamt |           |            |
| 2.1                                                  | Grundwert je Gebäude einschließlich der ersten Nutzungseinheit  | 1      |       | 11,70       | 1,05   |           | 12,29      |
| 2.3                                                  | Feuerstättenbesuch an Abgasanlagen und Gruppen von Abgasanlagen | 1      | 14    | 1,00        | 14,00  | 1,05      | 14,70      |
| 2.4                                                  | Feuerstättenbesuch, Zuschlag je Feuerstätte                     | 1      |       | 6,00        | 1,05   |           | 6,30       |
| 1.1                                                  | Feuerstättenbesuch bis zu drei Feuerungsanlagen                 | 1      |       | 10,00       | 1,05   |           | 10,50      |
| AUSFÜHRUNGSTERMIN: Feuerstättenbesuch: 24.02.20      |                                                                 |        |       |             |        |           |            |
| In diesem Block sind keine Materialkosten enthalten. |                                                                 |        |       |             |        |           |            |
| Nettosumme                                           |                                                                 |        |       |             |        |           | EUR 43,79  |
| MwSt. 19 %                                           |                                                                 |        |       |             |        |           | EUR 8,32   |
| Summe hoheitliche Tätigkeiten                        |                                                                 |        |       |             |        |           | EUR 52,11  |

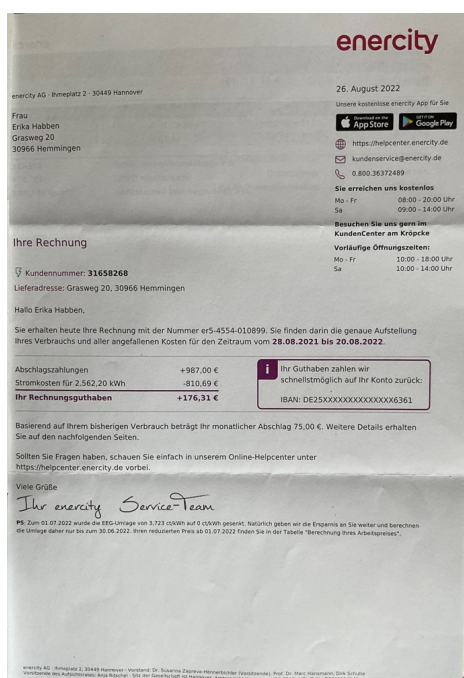
Diese Rechnung ist als Handwerksleistung nach § 31a, Abs. 3 EStG steuerlich absetzbar.

bei 24.2.20

Bankverbindungen: Hemmische Volksbank  
Postfach Hemmingen  
23/12010199  
IBAN: DE47 2519 0011 8198 9470 00  
BIC: VONPDE33XXX  
PINKCEFF  
Steuer-ID: 0475 2501 0030 0221 5823 03  
DEINCL00001112237

**CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Une première impression

Sie suchen für Ihre Familie ein neues Zuhause, in dem jedes Familienmitglied ein angemessen großes Zimmer bekommt, in dem darüber hinaus Räume für Homeoffice oder Gäste vorhanden sind und mehr als ein Badezimmer zur Verfügung steht und das schließlich auch ein großzügiges Wohnzentrum für gesellige Stunden bereit hält? Sie wünschen sich Möglichkeiten für Wellness und Hobby und einen Keller mit Abstell- und Nebenräumen? Auch Ihr Fuhrpark soll trocken und sicher abgestellt werden können? Ihr Traum ist schon lange ein Garten, der fast parkähnlich angelegt ist und Ihnen verschiedene Rückzugsorte für Ihre Erholung sowie ausreichend Platz für Ihre Kinder zum Toben bietet? Das alles bietet Ihnen VON POLL IMMOBILIEN mit dieser DHH in gepflegter Nachbarschaft in einem gewachsenen Wohngebiet von Arnum! Diese außergewöhnlich großzügige DHH präsentiert sich mit einer Vielzahl an Räumen, die Sie ganz nach Ihren Bedürfnissen beziehen oder umgestalten können. Das Familienleben wird sich im Erdgeschoss abspielen. Der ca. 43 m<sup>2</sup> große Wohnbereich, der sich über die gesamte Hausbreite von ca. 6 m erstreckt und optisch in zwei Wohnzonen eingeteilt ist, erwartet Sie, um Ihnen gesellige Stunden zu bescheren. Verbringen Sie eine unbeschwerte Zeit mit der Familie und Gästen an der langen Tafel oder chillen Sie in der Couchecke nach einem anstrengenden Arbeitstag. Das Wohnzimmer bietet Ihnen unterschiedliche Einrichtungsmöglichkeiten für alle Belange! Wenn Sie den ohnehin schon großen Wohnbereich noch offener gestalten möchten, ließe sich darüber nachdenken, die Wand zwischen dem Esszimmer und der angrenzenden Küche zu entfernen. Das Ergebnis wird sich sehen lassen können! Der familienfreundliche Grundriss des Hauses verspricht Ihnen eine Eltern- und eine Kinderzone auf verschiedenen Ebenen. Im 1. Obergeschoss stehen Ihnen 4 Zimmer zur Verfügung. Je nach Familiengröße könnte diese Ebene von Ihren Kindern bezogen werden. Genauso gut ließe sich hier aber auch ein Homeoffice oder ein Gäste-Zimmer einrichten. Das Badezimmer auf dieser Ebene rundet das Wohnkonzept auf alle Fälle ab. Ihr Eltern-Refugium finden Sie eine Etage höher - ziehen Sie sich in das Dachgeschoss zurück und genießen Ihre persönliche Auszeit. Hier erwartet Sie ein gemütlicher ca. 22 m<sup>2</sup> großer Raum, der sich perfekt als Schlafzimmer anbietet. Ein weiterer Raum, der keine Dachschrägen hat, könnte z. B. ein Ankleidezimmer werden. Neben dem Wannenbad gibt es noch einen kleinen Raum, der ursprünglich mit einer Sauna ausgestattet war. Vielleicht möchten Sie diese Erholungs-Oase wieder einrichten. Das Haus verfügt darüber hinaus über einen großen Freizeitwert. Entspannen Sie im Sommer auf der teilüberdachten Terrasse. Bei dem Blick in den wunderschön begrünten Garten und einer leckeren Tasse Kaffee können Sie die Seele baumeln lassen, während Ihre Kinder fröhlich durch den Garten toben. Den gleichen Ausblick hält der Balkon für Sie bereit, den

Sie von einem der Zimmer im Obergeschoss betreten können. Eine weitere Terrasse befindet sich in einer lauschigen Ecke am Ende des Gartens. Sollte es Abends kühler werden, können Sie sich in das Gartenhaus zurückziehen, das in unmittelbarer Nachbarschaft zu der Terrasse steht. Lassen Sie Ihren Traum vom großzügigen Wohnen Wirklichkeit werden!

CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Détails des commodités

- DHH
- 2 Vollgeschosse, ausgebauten Dachgeschoss, Vollkeller mit PKW-Einstellplatz
- EG
- Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse
- Küche
- Innenliegendes Gäste-WC
- OG als Vollgeschoss
- 4 Zimmer
- Tageslicht-Bad mit Wanne, Dusche, 2 Waschtischen, WC
- Balkon mit Blick in den Garten
- Dachgeschoss
- ein geräumiges Zimmer
- 2 kleinere Zimmer
- Tageslichtbad mit Wanne, Waschtisch, WC
- Fenster:
- doppelt verglaste Kunststofffenster (2003/2014)
- doppelt verglaste Holzfenster
- Elektrische Rollläden:
- Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer im OG zur Gartenseite
- Fußböden
- Stäbchenparkett im Wohnbereich
- Fliesen
- Vollkeller
- Garage
- Partyraum
- Abstellraum
- Heizungs- /Waschmaschinenraum
- Öllager
- Heizung von 1989
- Traumhafter Garten mit zwei Terrassen und Gartenhaus

**CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen**

## Tout sur l'emplacement

Ihr neues Zuhause befindet sich in Arnum, einem Stadtteil von Hemmingen, der sich besonders bei Familien größter Beliebtheit erfreut. Die dörflicher 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, die nur einen Steinwurf von Ihrem neuen Zuhause entfernt ist, 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, Reiterhöfen oder auch der Arnumer See - hier findest jeder sein Hobby! Wer etwas mehr Großstadtluft schnuppern möchte, steigt im benachbarten Hemmingen in die Stadtbahn ein und gelangt innerhalb kürzester Zeit in die City von Hannover. 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! 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. Arnum als bevorzugter Ort, um Kinder behütet aufwachsen, die Seele baumeln zu lassen und nach der Arbeit nach Hause zu kommen, um die Freizeit zu genießen!

CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.11.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 164.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. 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.

CODE DU BIEN: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Susanne Krausz-Grimsehl

---

Huflattichweg 17, 30880 Laatzen  
Tel.: +49 511 - 64 20 165 0  
E-Mail: [hannover.sued@von-poll.com](mailto:hannover.sued@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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