Hemmingen / Arnum

Großzügige Doppelhaushälfte mit Garagenhof und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten!

Objektnummer: 26285015



KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 208 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1214 m²

Objektnummer: 26285015 - 30966 Hemmingen / Arnum

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

Objektnummer: 26285015 - 30966 Hemmingen / Arnum

Auf einen Blick

Objektnummer	26285015
Wohnfläche	ca. 208 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1964
Stellplatz	10 x Garage

Kaufpreis	795.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26285015 - 30966 Hemmingen / Arnum

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	08.10.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	275.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26285015 - 30966 Hemmingen / Arnum

Die Immobilie





Objektnummer: 26285015 - 30966 Hemmingen / Arnum

Die Immobilie





Objektnummer: 26285015 - 30966 Hemmingen / Arnum

Die Immobilie





Objektnummer: 26285015 - 30966 Hemmingen / Arnum

Die Immobilie





Objektnummer: 26285015 - 30966 Hemmingen / Arnum

Die Immobilie





Objektnummer: 26285015 - 30966 Hemmingen / Arnum

Die Immobilie





Objektnummer: 26285015 - 30966 Hemmingen / Arnum

Die Immobilie





Objektnummer: 26285015 - 30966 Hemmingen / Arnum

Die Immobilie





Objektnummer: 26285015 - 30966 Hemmingen / Arnum

Die Immobilie





Objektnummer: 26285015 - 30966 Hemmingen / Arnum

Die Immobilie

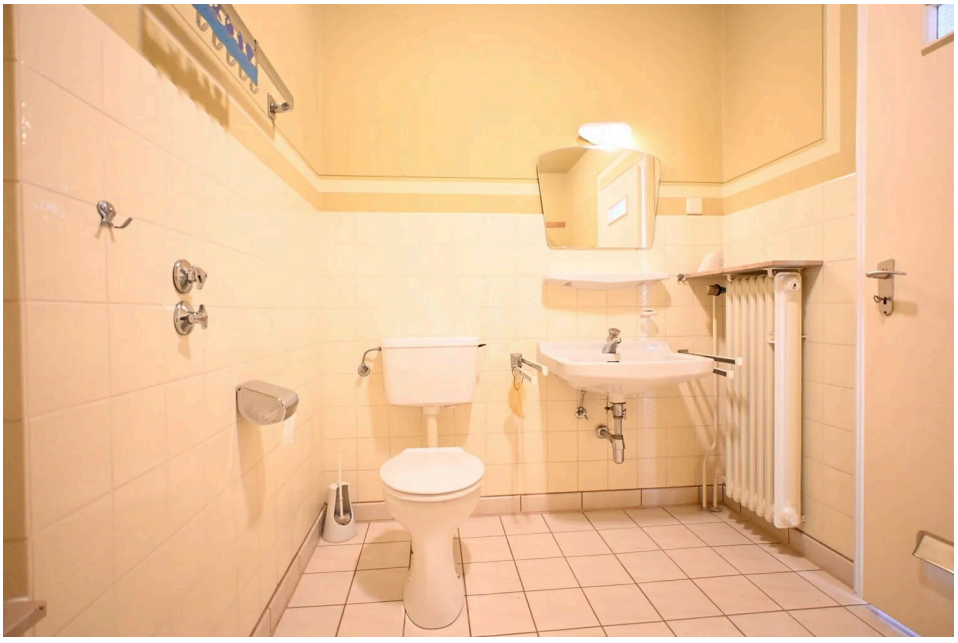




Objektnummer: 26285015 - 30966 Hemmingen / Arnum

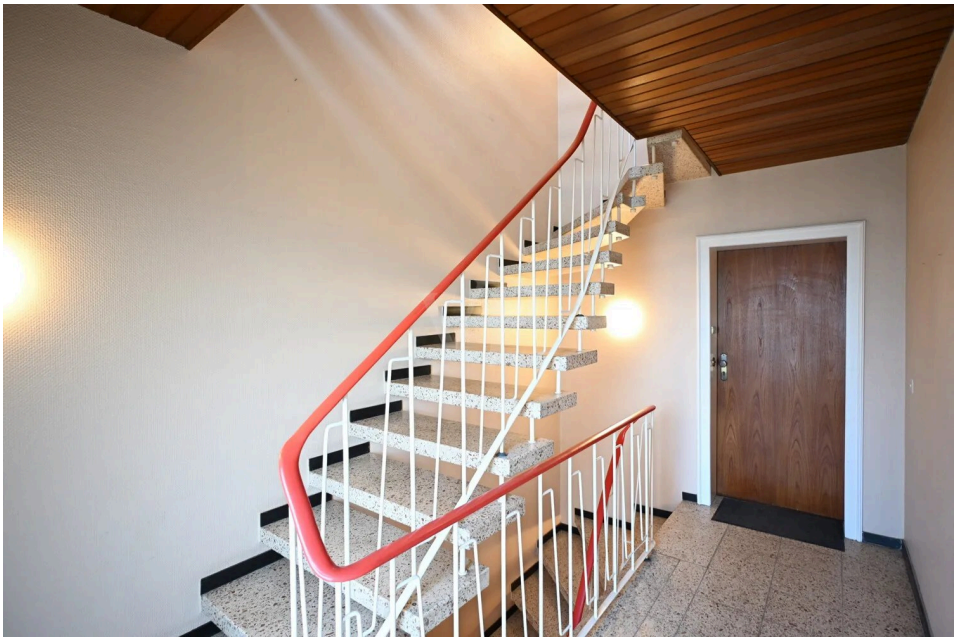
Die Immobilie





Objektnummer: 26285015 - 30966 Hemmingen / Arnum

Die Immobilie





Objektnummer: 26285015 - 30966 Hemmingen / Arnum

Die Immobilie





Objektnummer: 26285015 - 30966 Hemmingen / Arnum

Die Immobilie



Objektnummer: 26285015 - 30966 Hemmingen / Arnum

Grundrisse





KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



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: 26285015 - 30966 Hemmingen / Arnum

Ein erster Eindruck

Mit diesem Immobilienangebot präsentiert Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd eine außergewöhnlich großzügige Doppelhaushälfte und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus wurde 1964 in massiver Bauweise errichtet und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 208 m², die sich auf zwei nahezu identische, separate Wohneinheiten verteilt. Über die Wohnfläche hinaus haben die derzeitigen Eigentümer im Dachgeschoss vier weitere Räume eingerichtet.
Ob als großzügiges Einfamilienhaus für die große Familie, als Mehrgenerationenhaus oder als Zweifamilienhaus für das Konzept Wohnen und Vermieten, diese Immobilie überzeugt durch ihre flexible Raumaufteilung und das Potenzial zur individuellen Umgestaltung.

Das insgesamt ca. 1.214 m² große Grundstück bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Hiervon entfallen ca. 687 m² auf den separaten Garagenhof mit insgesamt zehn Garagen.

Der repräsentative, ca. 44 m² große Wohnbereich erstreckt sich über die gesamte Hausbreite von ca. 10 m und ist optisch in zwei Wohnzonen eingeteilt. Ob gemeinsame Mahlzeiten mit Familie und Freunden oder entspannte Abende in der gemütlichen Sofaecke – das Wohnzimmer bietet Ihnen unterschiedliche Einrichtungsmöglichkeiten für alle Belange!
Gleichzeitig eröffnet der Grundriss zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Benötigen Sie zusätzlichen Wohnraum, kann der Wohnbereich durch den Einzug einer Trennwand wieder in zwei separate Zimmer gegliedert werden, sodass ein weiteres Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer entstehen könnte. Wer hingegen ein offenes Wohnkonzept bevorzugt, kann alternativ die Zusammenlegung von Wohn- und Esszimmer mit der angrenzenden Küche in Betracht ziehen. So lässt sich – vorbehaltlich der baulichen Gegebenheiten – ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn-, Ess- und Kochbereich realisieren.
Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche. Dadurch eignet sich diese Ebene auch hervorragend für altersgerechtes Wohnen.

Über das vorgelagerte Treppenhaus gelangen Sie in das Obergeschoss, in dem sich eine separate Wohnung befindet. Diese verfügt über 3 Zimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Dank der abgeschlossenen Wohneinheit eignet sich dieser Bereich ideal zur Vermietung oder als eigenständiger Wohnbereich für das erwachsene Kind an.

Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert das Raumangebot um vier weitere Zimmer und ein zusätzliches Badezimmer mit Badewanne. Hier lässt sich der Grundriss und die Nutzung der Räumlichkeiten flexibel an die persönlichen Bedürfnisse anpassen.

Im geräumigen Keller befinden sich neben dem Heizungsraum und dem Waschkeller ein Hobbyraum, zwei praktische Abstellräume sowie ein Gäste-WC.

Der Außenbereich überzeugt mit einem hohen Freizeitwert. Die teilüberdachte Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, während eine Markise an sonnigen Tagen angenehmen Schatten spendet. Die angrenzende Rasenfläche bietet viel Platz zum Spielen und Toben. Eine weitere Terrasse am Ende des Gartens schafft einen zusätzlichen Rückzugsort für erholsame oder gesellige Stunden im Grünen.

Abgerundet wird das Angebot durch den an das Grundstück angrenzenden Garagenhof mit insgesamt zehn Garagen. Eine unterkellerte Doppelgarage gehört unmittelbar zur Immobilie, während die weiteren Garagen attraktive Vermietungsmöglichkeiten eröffnen und zusätzliches Ertragspotenzial bieten.

Diese Immobilie vereint großzügiges Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und hervorragendes Entwicklungspotenzial. Eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer und Investoren gleichermaßen.
Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen dieses besondere Objekt bietet.

Objektnummer: 26285015 - 30966 Hemmingen / Arnum

Ausstattung und Details

Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Garagenhof
Erdgeschoss
- Flur
- Esszimmer
- Küche
- repräsentativer Wohnbereich
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche

Obergeschoss (vermietet)
- Flur
- Esszimmer
- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Badezimmer mit Wanne

Dachgeschoss
- Flur
- 4 Zimmer
- Badezimmer mit Wanne

Keller:
- Heizungsraum
- Waschkeller
- Hobbyraum
- 2 Abstellräume

Ausstattung:
- Fußböden: Fliesen, Stäbchenparkett, Teppichboden
- Heizung: Gas-Zentralheizung (2004/2023)
- Fenster: zweifach verglaste Kunststoff-/ Holzfenster
- Internet / Fernsehen: Glasfaser

Außenbereich:
- 2 Terrassen
- 1 Balkon
- 1 Doppelgarage
- 8 Garagen

Bitte beachten Sie, dass aus Rücksicht auf die Privatsphäre der aktuellen Mieter keine Fotos der Wohnung im Obergeschoss veröffentlicht werden. Für weiterführende Informationen sowie eine persönliche Besichtigung stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26285015 - 30966 Hemmingen / Arnum

Alles zum Standort

Ihr neues Zuhause befindet sich in Arnum, einem Stadtteil von Hemmingen, der sich besonders bei Familien größter Beliebtheit erfreut.
Die dörfliche Struktur einerseits und die gute Erreichbarkeit der Landeshauptstadt Hannover andererseits tragen zu einer hohen Lebensqualität 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 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 findet jeder sein Hobby!
Wer etwas mehr Großstadtluft schnuppern möchte, steigt im benachbarten Hemmingen in die Stadtbahn 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!

Objektnummer: 26285015 - 30966 Hemmingen / Arnum

Sonstige Angaben

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: 26285015 - 30966 Hemmingen / Arnum

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Susanne Krausz-Grimsehl

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com