

Hemmingen

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

Objektnummer: 22285032-3



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

KAUFPREIS: 480.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 193 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 563 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 22285032-3 |
| Wohnfläche   | ca. 193 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 7          |
| Schlafzimmer | 5          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1970       |
| Stellplatz   | 1 x Andere |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 480.000 EUR                                                               |
| Haus        | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Balkon                                                |

Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 164.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 25.11.2032     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1970           |



Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

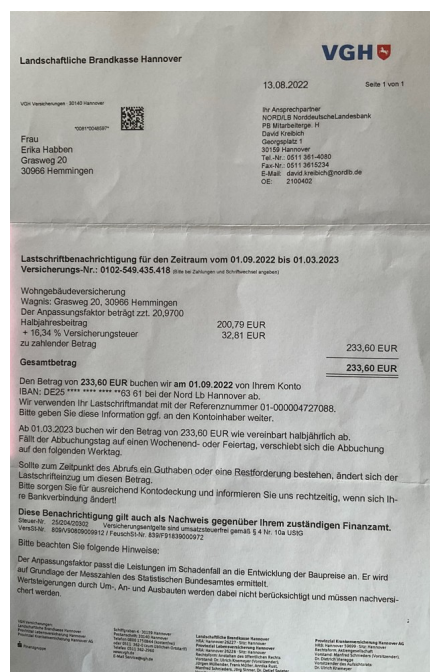
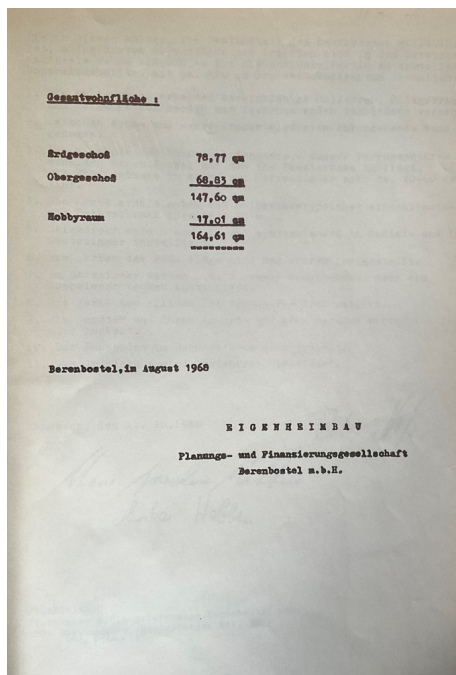
# Die Immobilie



| 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 |
| Weisung                              | 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  |
|                                      |                                       |   | 66,57 qm |
| <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.                             |   | 12,02 qm |
|                                      |                                       |   | 78,77 qm |
| <b>Oberrgeschoss:</b>                |                                       |   |          |
| Schlafzimmer                         | 3,00 x 5,20                           | = | 15,60 qm |
| Osatzzimmer                          | 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  |
|                                      |                                       |   | 68,83 qm |

Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

# Die Immobilie





Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

# Die Immobilie

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

- 2 -

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Glaserarbeiten:</u>  | Termophane-Verglasung f. Vordach                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <u>Fischerarbeiten:</u> | Fenster: Drei-Kipp-Fenster zum<br>Anstrich, Innentüren Naturholz<br>z.T. mit großem Glasausschnitt                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <u>Malerarbeiten:</u>   | Deckenflächen Bänderfarbenanstrich,<br>Wandflächen Raufasertapete mit<br>Anstrich                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <u>Sonstiges:</u>       | Sämtl. Türen zum vorkeller F-h-Türen,<br>Garagentor: Schwingtor, Hinweischi-<br>der in der Garage und an der Außen-<br>seite, Sockel aus dunkelbraunen<br>Verblendsteinen, Eingangsanlage aus<br>Glasbausteinen, Badezimmer und WC<br>180 m hoch verflies, Treppenanlage:<br>Kunstesteinstufen einseitig einge-<br>spannt, System "Kempner" aus Alu-<br>minium |
| <u>Hausanschlüsse:</u>  | An die öffentlichen Versorgungs-<br>leitungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

Aufgestellt: 16.7.1968

Der Bauträger

Das Bauvorlage ist baurechtlich  
geprüft und Bestandteil der Baug-  
nehmigung vom 18. März 1969.  
Sie hat nur in Verbindung mit dem  
Bauschein Gültigkeit.

Der Oberstadtdirektor  
i. A.

Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Die Immobilie

bestandiger Bestandsanforderung zu befolgen)

Unterzeichner:  
Jürgen Ihle  
Deweser Str. 10a  
30966 Hemmingen  
Tel.: 0511-31720 Fax: 0511-31780  
j.ihle@vpp.de

Jürgen Ihle Deweser Str. 10a 30966 Hemmingen

Frau  
Erika Habben  
Grosseg 20  
30966 Hemmingen OT Amum

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

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

Zeiträume ohne Jahresangabe bedeuten jährliche Ausführung.  
Mit „Lebenszeitdauer“ sind Anlagen gemeint, die 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 Schornsteinfegerhandwerkssetzes (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 Führung und Überprüfung von Anlagen (Kehr- und Überprüfungsvorschrift - KUD, Niedersächsisches Überprüfungsverordnung - NÜOV) und nach der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV, 2009, 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 2015 (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  
Grosseg 20  
30966 Hemmingen

Rathauplatz 1, 30965 Hemmingen  
Sachbearbeiter  
Telefon 05114103-168  
Telefax 05114103-130  
Vermittlung 05114103-0  
E-Mail klaus.venn@stadt-hemmingen.de  
Zweck  
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 Sachwechsel unbedingt angeben

### ABGABENBESCHIED

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>Grosseg 20<br>Objekt 0001    | 01.01.2022 | 31.12.2022 | 23,70 m x 1,96 km                          | 47,16 €         |
| 2022                | Schneeräumungsgeld<br>Grosseg 20<br>Objekt 0001       | 01.01.2022 | 31.12.2022 | 79,00 m² x 2,00 €                          | 158,11 €        |
| 2022                | Niederschlagswasserkanal<br>Grosseg 20<br>Objekt 0001 | 01.01.2022 | 31.12.2022 | 90 m² gerundete Veranlagungssätze x 0,18 € | 16,20 €         |
| 2022                | Grundsteuer B<br>Grosseg 20<br>Objekt 0001            | 01.01.2022 | 31.12.2022 | Messbetrag 131,02 € x Hebesatz 530 v.H.    | 69,30 €         |
| <b>Gesamtbetrag</b> |                                                       |            |            |                                            | <b>908,77 €</b> |

### 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       | 41,30 €         | 41,30 €         | 41,30 €         | 41,30 €         |
| 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 €        |
| <b>Gesamt</b>                           | <b>227,48 €</b> | <b>227,48 €</b> | <b>227,48 €</b> | <b>227,48 €</b> |

Zahlungshinweise:

Sachkunde Nummer  
BIC: VPO1333  
IBAN: DE 25 2519 0001 0015 0003 43  
GLK: DE 25 2519 0001 0015 0003 43

Haustische Verbuchung  
BIC: VPO1333  
IBAN: DE 25 2519 0001 0015 0003 43  
GLK: DE 25 2519 0001 0015 0003 43

Seite 1 von 2



Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Die Immobilie

**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                                                  | Feuerstättenchau an Abgasanlagen und Gruppen von Abgasanlagen  | 1      | 14    | 1,00        | 14,00  | 1,05      | 14,70      |
| 2.4                                                  | Feuerstättenchau, Zuschlag je Feuerstätte                      | 1      |       | 6,00        | 1,05   |           | 6,30       |
| 1.1                                                  | Feuerstättenbescheid bis zu drei Feuerungsanlagen              | 1      |       | 10,00       | 1,05   |           | 10,50      |
| AUSFÜHRUNGSTERMIN: Feuerstättenchau: 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 § 30a, Abs. 3 EStG steuerlich absetzbar.

bei 20.2.20

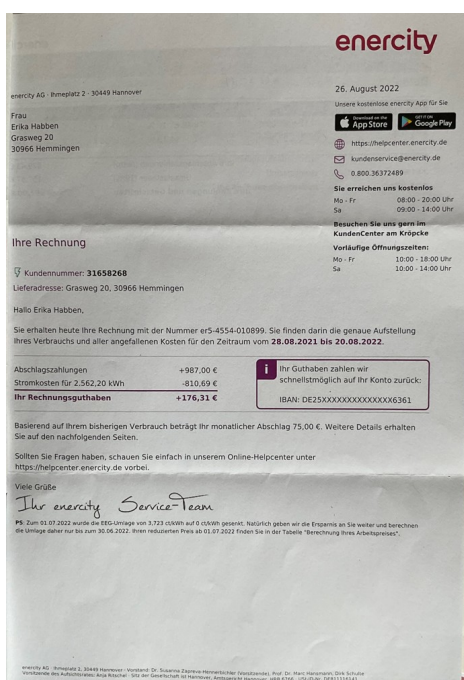
Bankverbindungen: Hannoversche Volksbank  
Postleitzahl: 30966 Hemmingen  
Steuernummer: 23/12010199

IBAN: DE47 2519 0011 8788 9470 00  
DE17 2501 0030 0221 5823 03  
Güldigen-ID: DE1900001112237

BIC: VONPDE33XXX  
PINKCEFF

**Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen**

# Die Immobilie



Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Ein erster Eindruck

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!

Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Alles zum Standort

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!



Objektnummer: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Weitere Informationen

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 Handelsregistrauszugs, 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: 22285032-3 - 30966 Hemmingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Susanne Krausz-Grimsehl

---

Huflattichweg 17 Region Hannover Süd - Laatzen

E-Mail: [hannover.sued@von-poll.com](mailto:hannover.sued@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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