

Hannover / Bemerode – Bemerode

Exklusives Einfamilienhaus: Erstbezug nach Kernsanierung, Energieeffizienzklasse B mit Solaranlage

???????? ?????: 24076058-2



www.von-poll.com

???? ?????: 3.500 EUR • ?????: ca. 237 m² • ?????: 8 • ????? ??: 716 m²

??????? ????????: 24076058-2 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24076058-2 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

?? ??? ??????

???????? ??????????	24076058-2
???????????	ca. 237 m²
?????????	8
?????????? ??? ??????????	6
??????????	2
???? ????????????	1960
????? ????????????	1 x ????????? ??? ????????????

???? ??????????	3.500 EUR
?????????? ?????????	675 EUR
?????	???????????? ????????????????
???? ??????????????	2024
???????????????????? ??????	ca. 93 m²
??????	????????, WC ????????????, ?????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 24076058-2 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
???? ???? ???????	ELECTRICITY	?????? ???? ??	57.10 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ?????? ???	14.11.2034	?????????? ?????????????? ??????????	B
???? ???? ???????	?????? ???? ?????? ???? / ?????	???? ???? ?????? ???????? ?? ?? ?????????? ??????????????	2024

???????? ?????????: 24076058-2 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

?? ?????????



??????? ???????: 24076058-2 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

?? ????????



??????? ???????? : 24076058-2 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

?? ????????



???????? ??????????: 24076058-2 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

?? ?????????



??????? ???????: 24076058-2 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

?? ????????



??????? ???????: 24076058-2 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

?? ????????



??????? ???????: 24076058-2 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

?? ????????



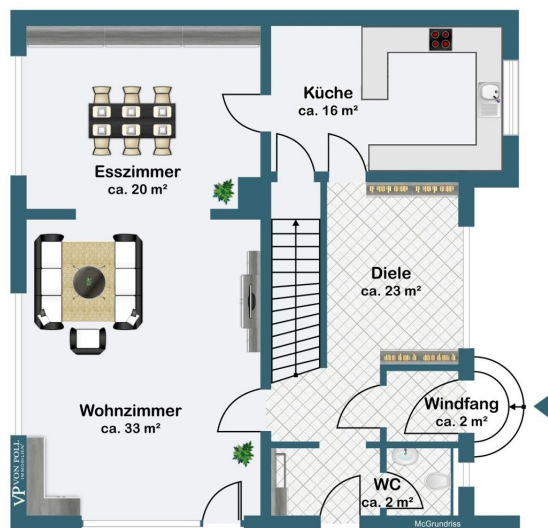
???????? ?????????: 24076058-2 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

?? ????????

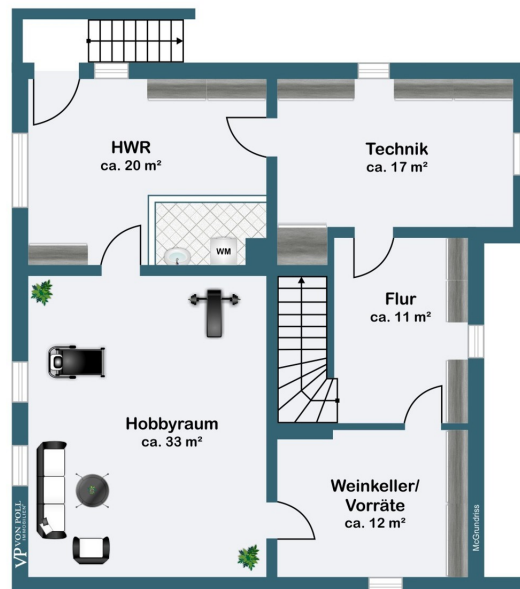


??????? ?????????: 24076058-2 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ???????: 24076058-2 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

??? ????? ?????????

Willkommen in diesem traumhaften Einfamilienhaus in Hannover-Bemerode, das modernen Wohnkomfort und historischen Charme perfekt miteinander verbindet. Auf ca. 716 m² Grundstück und 237 m² Wohnfläche verteilen sich 8 Zimmer, davon bis zu 6 Schlafzimmer. Eine großzügige Nutzfläche von ca. 93 m² im gefliesten Keller bietet zusätzlichen Raum für individuelle Bedürfnisse. Nach Abschluss der umfangreichen Sanierungsarbeiten wird das Haus erstmals zur Vermietung angeboten. Im Erdgeschoss empfängt eine großzügige Diele von ca. 23 m² mit zusätzlicher praktischer Garderobe und Gäste-WC in warmen Beigetönen. Ein Highlight ist die große Fensterfront, die viel Licht hereinlässt und der Diele eine offene, vielseitig nutzbare Atmosphäre verleiht. In einem separaten Raum befindet sich die moderne Einbauküche der Marke Marquardt mit Siemens-Geräten. Sie überzeugt durch ihre hellgraue U-Form und den integrierten Tresen. Von der Küche aus gelangen Sie direkt in den ca. 20 m² großen Essbereich, der nahtlos in das 33 m² große Wohnzimmer übergeht. Große Fensterfronten sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre im Wohn- und Essbereich. Insgesamt bietet das Erdgeschoss eine Wohnfläche von ca. 96 m². Das Obergeschoss bietet auf ca. 94 m² ausreichend Platz für die ganze Familie. Vier Zimmer mit Größen von ca. 12 bis ca. 19 m² können individuell genutzt werden. Das Hauptschlafzimmer bietet bodentiefe Fenster und einen kleinen Balkon mit Blick in den Garten. Zwei moderne Tageslichtbäder, eines mit Dusche und eines mit Dusche und Badewanne, werden in den nächsten Tagen fertiggestellt. Beide Bäder sind ebenfalls mit eleganten beigefarbenen Fliesen und Deckenspots ausgestattet und bieten besonderen Komfort. Im Dachgeschoss stehen zwei weitere helle Räume von ca. 15 m² und ca. 22 m² mit schönen weißen Holzbalken und großen Dachfenstern zur Verfügung. Diese Räume eignen sich hervorragend als Arbeits-, Hobby- oder Kinderspielzimmer. Die Türen werden noch eingebaut. Das Untergeschoss erweitert den Wohnkomfort um ca. 93 m² geflieste Nutzfläche. Neben einem großzügigen Flur befinden sich hier vier weitere Räume, darunter ein Technikraum mit Wärme- pumpe und Solaranlagensteuerung, ein Hauswirtschaftsraum, ein Weinkeller, sowie ein großer Hobbyraum. Ein separater Zugang zum Garten sorgt für zusätzliche Flexibilität. Die umfassende Sanierung verleiht dem Haus ein modernes Erscheinungsbild. Frisch tapezierte und weiß gestrichene Wände sowie ein hochwertiger Holzvinylboden in einem hellen Holzton, sorgen für ein harmonisches Gesamtbild. Eine Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss sorgt für wohlige Wärme. Das Dachgeschoss wird über Heizkörper beheizt. Neue Fenster und Türen in zeitlosem Weiß runden das moderne Design ab. Eine neue Dacheindeckung und eine zeitgemäße Dämmung des Daches runden die Modernisierungsmaßnahmen ab. Sonnige Stunden lassen sich auf der großzügigen Terrasse mit direkter Südausrichtung genießen, die in

wenigen Wochen fertiggestellt wird. Auf der Nordseite des Hauses sind ein Pkw-Stellplatz und ein Fahrradschuppen geplant. Eine Wallbox wird für zusätzlichen Komfort sorgen. Dank der modernen Wärmepumpe und der Solaranlage deckt das Haus seinen Energiebedarf selbst und überzeugt durch eine hohe Energieeffizienz. Der Garten wird 1-2 Mal im Jahr von einem Gärtner gepflegt, um größere Arbeiten abzudecken. Dieser Service ist bereits in den Betriebskosten enthalten. Weitere Gartenarbeiten und Pflege sind wie gewohnt selbst zu erledigen.

??????? ???????: 24076058-2 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

?????????????? ??? ????????

- ca. 237 m² Wohnfläche
- ca. 716 m² Grundstück
- ca. 93 m² geflieste Nutzfläche
- 8 Zimmer, davon bis zu 6 mögliche Schlafzimmer
- 2 Vollbäder (Obergeschoss)
- 1 Gäste-WC (Erdgeschoss)
- Hochwertige Marquardt-Einbauküche mit Siemens-Geräten (U-Form, hellgrau, Tresen)
- Fußbodenheizung im EG und OG
- Heizkörper im DG
- Hochwertiger Holzvinylboden in hellem Holzton
- Hochwertige beigefarbene Fliesen in den Bädern
- Neue Fenster und Türen in Weiß
- Neue Dacheindeckung und Dämmung
- Windfang
- Keller: 4 Räumen und direkter Gartenzugang
- Südlich ausgerichtete Terrasse
- Geplanter Carport und Fahrradschuppen
- Wallbox folgt
- Wärmepumpe und Solaranlage

Der Mietpreis beträgt 4.175,00 € und beinhaltet die Betriebskostenpauschale inkl. Gartenpflege und Energiekosten Nutzung der Solaranlage.

Eine Übersicht wird gerne zur Verfügung gestellt.

Die Mindestmietdauer beträgt zwei Jahre.

Bei Auszug ist eine Renovierung mit Isolierfarbe erforderlich.

Indexierung: Die Betriebskosten können angepasst werden, wenn sich einzelne Positionen oder die gesamten Betriebskosten nachweislich erhöhen.

Die Energiekosten sowie die pauschalen Nebenkosten sind zur Vereinfachung an den Index gebunden.

Eine Erhöhung der Betriebskosten erfolgt ausschließlich dann, wenn eine tatsächliche Kostensteigerung nachweislich eingetreten ist.

Eine Anpassung der Betriebskosten erfolgt nur bei nachweisbaren Kostensteigerungen und kann auch rückwirkend erfolgen.

??????? ???????: 24076058-2 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

??? ??? ??? ??????????

Das Einfamilienhaus überzeugt durch seine hervorragende Lage in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend. Die Infrastruktur ist ideal und bietet kurze Wege zu wichtigen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten. Besonders praktisch für Familien mit kleinen Kindern ist die Nähe zum Kindergarten, der nur 8 Gehminuten entfernt ist und zur Grundschule, die in ca. 3 Gehminuten erreichbar ist. Auch für die medizinische Versorgung ist bestens gesorgt: Ein Hausarzt ist nur 350 Meter entfernt und in ca. 4 Minuten zu Fuß erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten sowie die nächste Straßenbahnhaltestelle und die nächste Bushaltestelle Brabeckstraße mit der Straßenbahnlinie 6 und den Buslinien 123, 124 befinden sich im Umkreis von 450 Metern, was einem Fußweg von ca. 5 Minuten entspricht. Weitere wichtige Ziele sind mit dem Fahrrad im Umkreis von 2 bis 5 Kilometern gut erreichbar. Weiterführende Schulen wie z.B. eine Gesamtschule sind in ca. 9 Minuten Fahrzeit zu erreichen. Ein Gymnasium befindet sich ca. 20 Fahrradminuten entfernt. Sportbegeisterte finden in der Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter ein Fußballverein in 5 Fahrradminuten, einen Reitverein und einen Fitnessclub in jeweils 6 Fahrradminuten. Für Schwimmbegeisterte befindet sich das nächste Schwimmbad in 3,8 km Entfernung, was einer Fahrzeit von ca. 15 Fahrradminuten entspricht. Über die Stadtgrenzen hinaus bietet die Lage eine gute Anbindung an den Fernverkehr: Der nächste Fernbahnhof und die S-Bahn sind 7,5 Kilometer entfernt und mit dem Auto in ca. 12 Minuten zu erreichen. Zusammenfassend bietet die Lage eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und hervorragender Verkehrsanbindung. Kurze Wege zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln sowie Freizeit- und Sportmöglichkeiten machen das Einfamilienhaus zu einem idealen Zuhause für Familien und Menschen, die eine hohe Lebensqualität schätzen.

??????? ?????????: 24076058-2 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 57.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

???????? ??????????: 24076058-2 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Christian Neteler

Schiffgraben 48 ??????? - ??????
E-Mail: hannover@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com