

Hannover / Bemerode – Bemerode

# Familienfreundliches Reihenmittelhaus mit Vollkeller, Garage und Sauna im beliebten Emslandviertel von Bemerode

Objektnummer: 25076040



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

KAUFPREIS: 620.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 305 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25076040 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

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

Objektnummer: 25076040 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25076040   |
| Wohnfläche   | ca. 143 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 5          |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1990       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 620.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Reihenmittel                                                              |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

Objektnummer: 25076040 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 136.90 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 22.05.2035      | Energie-Effizienzklasse     | E                 |
| Befuerung                  | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1990              |

Objektnummer: 25076040 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076040 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076040 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076040 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## Die Immobilie



**Bald sind wir auch  
in Isernhagen-Süd  
für Sie da.**

Für Sie in den besten Lagen.

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

**Gutschein**  
für eine persönliche und professionelle  
Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie.

**Capital**  
HAARER KOMPASS  
Top-Makler Hannover  
★★★★★  
Hochschule für  
von Poll Immobilien

Oder erhalten  
Sie hier einen  
ersten Richtwert  
online.



Objektnummer: 25076040 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076040 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076040 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076040 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076040 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076040 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## Grundrisse





Keller

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: 25076040 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## Ein erster Eindruck

Familienfreundliches Reihemittelhaus mit Vollkeller, Garage und Sauna im beliebten Emslandviertel von Bemerode

In ruhiger und begehrter Lage von Hannover-Bemerode, im charmanten Emslandviertel, erwartet Sie dieses gepflegte Reihemittelhaus aus dem Jahr 1990. Mit ca. 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 5 gut geschnittene Zimmer, bietet es ausreichend Platz für Familien, Paare oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das Haus überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung: Im Erdgeschoss befinden sich neben dem großzügigen Wohnbereich zwei Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer mit großzügiger Dusche. Ein separates Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden. Die angenehme Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss sorgt dabei für ein behagliches Wohnklima. Die gepflegte Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und bietet funktionalen Komfort für den Alltag. Der Boden im Erdgeschoss ist mit hochwertigen Fliesen versehen.

Im Dachgeschoss stehen Ihnen zwei weitere Schlafzimmer sowie ein weiteres Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne zur Verfügung – ideal für die ganze Familie oder als Rückzugsort für Gäste. Hier wurde ein schöner Dielenboden verlegt, der dem Bereich eine warme und wohnliche Atmosphäre verleiht.

Der sonnige Garten mit Terrasse lädt zum Entspannen im Freien ein. Zwei Markisen sorgen an heißen Tagen für angenehmen Schatten. Das ca. 305 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet Raum zur individuellen Entfaltung im Grünen.

Ein echtes Highlight ist der voll ausgebauter Keller mit Sauna – perfekt für entspannte Stunden nach einem arbeitsreichen Tag. Der Keller ist vollständig gefliest und bietet dadurch nicht nur zusätzliche Abstell- und Nutzflächen, sondern auch ein besonders gepflegtes Ambiente.

Komplettiert wird das Angebot durch eine Garage und eine neue Gasheizung aus dem Jahr 2022, die für effiziente und zeitgemäße Wärmeversorgung sorgt.

Objektnummer: 25076040 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## Ausstattung und Details

- Baujahr 1990
- ca. 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 305 m<sup>2</sup> Grundstück
- Garage
- Einbauküche
- 2 Badezimmer
- Gäste-WC
- insgesamt 5 Zimmer
- 4 Schlafzimmer (2 im EG und 2 im DG)
- Terrasse mit zwei Markisen
- Fußbodenheizung im EG
- Teilkeller komplett gefliest
- Sauna
- neue Gasheizung aus 2022
- Festpreis 620.000 Euro

Objektnummer: 25076040 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## Alles zum Standort

Ein ruhiges Wohnumfeld, viele Einkaufsmöglichkeiten sowie die gute Anbindung an die Stadt Hannover, zu den Schnellwegen und Autobahnen zeichnen den beliebten Stadtteil Bemerode aus.

Ein Kindergarten und ein schöner Spielplatz sind in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Die Haltestelle Emslandstraße, von der man ohne Umstieg innerhalb von 15 Minuten in die Innenstadt gelangt, ist nur wenige Gehminuten entfernt. Auch mehrere Buslinien Richtung Misburg und Groß-Buchholz sowie Peiner Straße und Maschsee sind in unmittelbare Nähe.

Die Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig zu erreichen. Bemerode hat mehrere Supermärkte sowie Apotheken und Poststellen.

Objektnummer: 25076040 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 136.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des 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: 25076040 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 44 98 963 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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