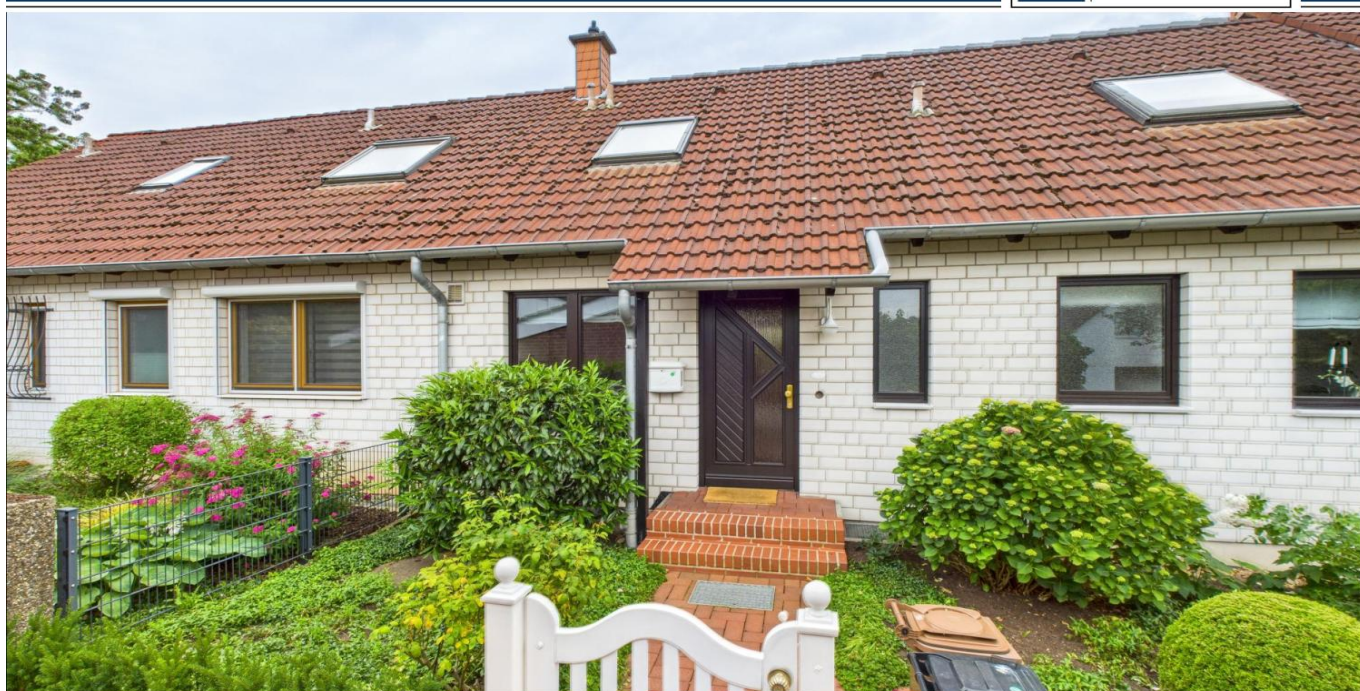


Hannover / Bemerode – Bemerode

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

Número da propriedade: 25076040



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

PREÇO DE COMPRA: 620.000 EUR • ÁREA: ca. 143 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 305 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25076040 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25076040 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## Numa vista geral

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Número da propriedade  | 25076040        |
| Área                   | ca. 143 m²      |
| Forma do telhado       | Telhado de sela |
| Quartos                | 5               |
| Quartos                | 3               |
| Casas de banho         | 2               |
| Ano de construção      | 1990            |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem     |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 620.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2022                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida |

Número da propriedade: 25076040 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## Dados energéticos

|                                   |                               |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás                           | Consumo final de energia                                 | 136.90 kWh/m²a                    |
| Certificado Energético válido até | 22.05.2035                    | Classificação energética                                 | E                                 |
| Aquecimento                       | Gás                           | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1990                              |

Número da propriedade: 25076040 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## O imóvel



Número da propriedade: 25076040 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## O imóvel



Número da propriedade: 25076040 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## O imóvel



**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)

**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**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.



Número da propriedade: 25076040 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## O imóvel



Número da propriedade: 25076040 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## O imóvel



Número da propriedade: 25076040 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## O imóvel



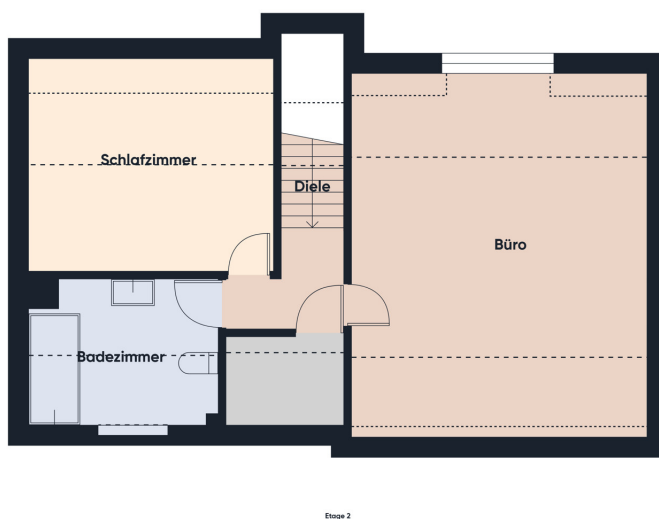
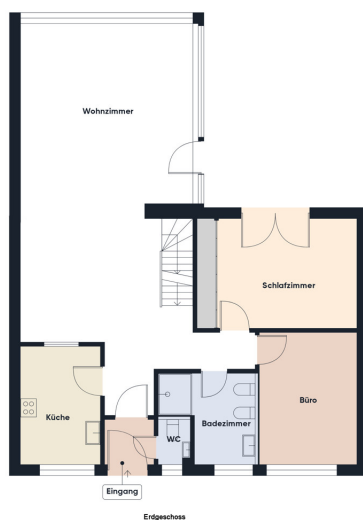
Número da propriedade: 25076040 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

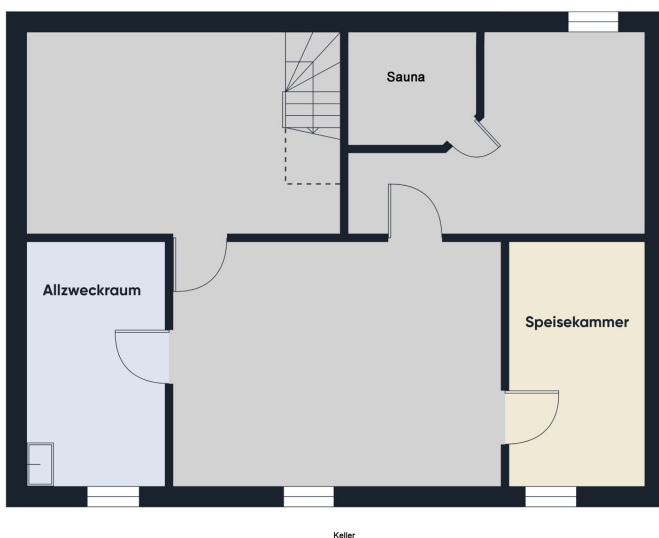
## O imóvel



Número da propriedade: 25076040 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## Plantas dos pisos





Keller

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25076040 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25076040 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25076040 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25076040 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25076040 - 30539 Hannover / Bemerode – Bemerode

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 44 98 963 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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