

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hemmingen

**Neuwertiges Wohnhaus mit Werkstatt, großem Grundstück in Top-Lage in Hemmingen, Energieeffizienz A+**



Objekt-Nr. OM-325090

### Einfamilienhaus

Verkauf: **690.000 €**

Ansprechpartner:  
Katolnik

30966 Hemmingen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2009	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	1.350,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	2
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	15
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses neuwertige Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 2009 verbindet modernes Wohnen mit flexiblen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten. Das Wohnhaus mit ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde in hochwertiger Massivbauweise errichtet und bietet zeitgemäßen Komfort sowie ein hohes Maß an Energieeffizienz (Energieeffizienzklasse A+).

Auf dem großzügigen Grundstück von 1.350 m<sup>2</sup> finden Sie eine Doppelgarage mit elektrischem Rolltor, die dem Wohnhaus zugeordnet ist, sowie einen Carport und mehrere Parkplätze, die zur Werkstatt gehören. Die Werkstatt-Halle (ca. 80 m<sup>2</sup>) kann nach Bedarf vermietet (aktuell 850 €/Monat) oder leerstehend übergeben werden.

Das gepflegte Objekt eignet sich ideal für Familien, Selbstständige oder Kapitalanleger, die eine Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Rendite suchen.

## Ausstattung

Wohnhaus

- Wohnfläche: ca. 150 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 12/2009 (Pultdach-Haus von MT Massivbau)
- Energieeffizienzklasse: A+
- Neue Wärmepumpe (Bj. 2019) und Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Großer Garten (1350 m<sup>2</sup>) und großzügige Außenflächen
- Gardena Bewässerungssystem

Hochwertige Ausstattung:

- Bodentiefe, 3-fach verglaste Fenster im gesamten Haus
- Elektrische Rolläden
- Exklusive Granittreppe
- Ausgebauter Spitzboden
- Neues Videoüberwachungssystem mit Klingelanlage
- Exklusive Design-Einbauküche von v. Roon

Raumaufteilung:

- 5 Zimmer, 2 Bäder, großzügige Terrasse
- Doppelgarage mit elektrischem Rolltor direkt vom Haus erreichbar

Werkstatt-Halle

- Fläche: ca. 80 m<sup>2</sup>
- Flexible Übergabe: Vermietet (850 €/Monat) oder leerstehend möglich
- Ausstattung: Hebebühne (2017)
- Der Carport und mehrere Parkplätze bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Neuwertiges Wohnhaus: Baujahr 2009 mit hochwertiger Massivbauweise

- Energieeffizienz: Wärmepumpe, Fußbodenheizung und 3-fach verglaste Fenster für niedrige Energiekosten (Energieeffizienzklasse A+)
- Flexibilität: Werkstatt kann vermietet oder leerstehend übernommen werden
- Zusätzliche Flächen: Doppelgarage, Carport und Parkplätze bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- Großes Grundstück: Viel Platz für Erholung und Nutzungsmöglichkeiten

Sonstiges

- Vermietungspotential:
- Wohnhaus: Ca. 1.700–2.000 €/Monat
- Werkstatt-Halle: 850 €/Monat
- Gesamtes Vermietungspotential: Bis zu 2.850 €/Monat
- Laufende Schönheitsreparaturen wurden regelmäßig durchgeführt.

## Lage

Das Objekt liegt im Neubaugebiet Hemmingen Devese in einer ruhigen, aber hervorragend angebundenen Lage:

- Ärzte, Apotheken, Supermärkte und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- Stadtbahnanschluss (Linie 13): Fußläufig erreichbar.
- Neuer Schnellweg mit direkter Verbindung in die Innenstadt Hannover.

Die Lage bietet eine ideale Kombination aus Naherholung und urbaner Infrastruktur.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	24,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



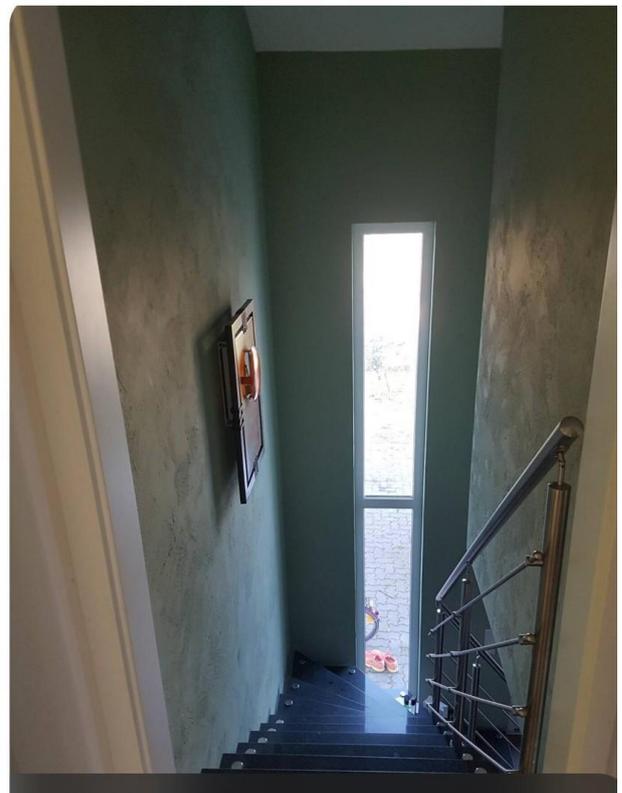
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



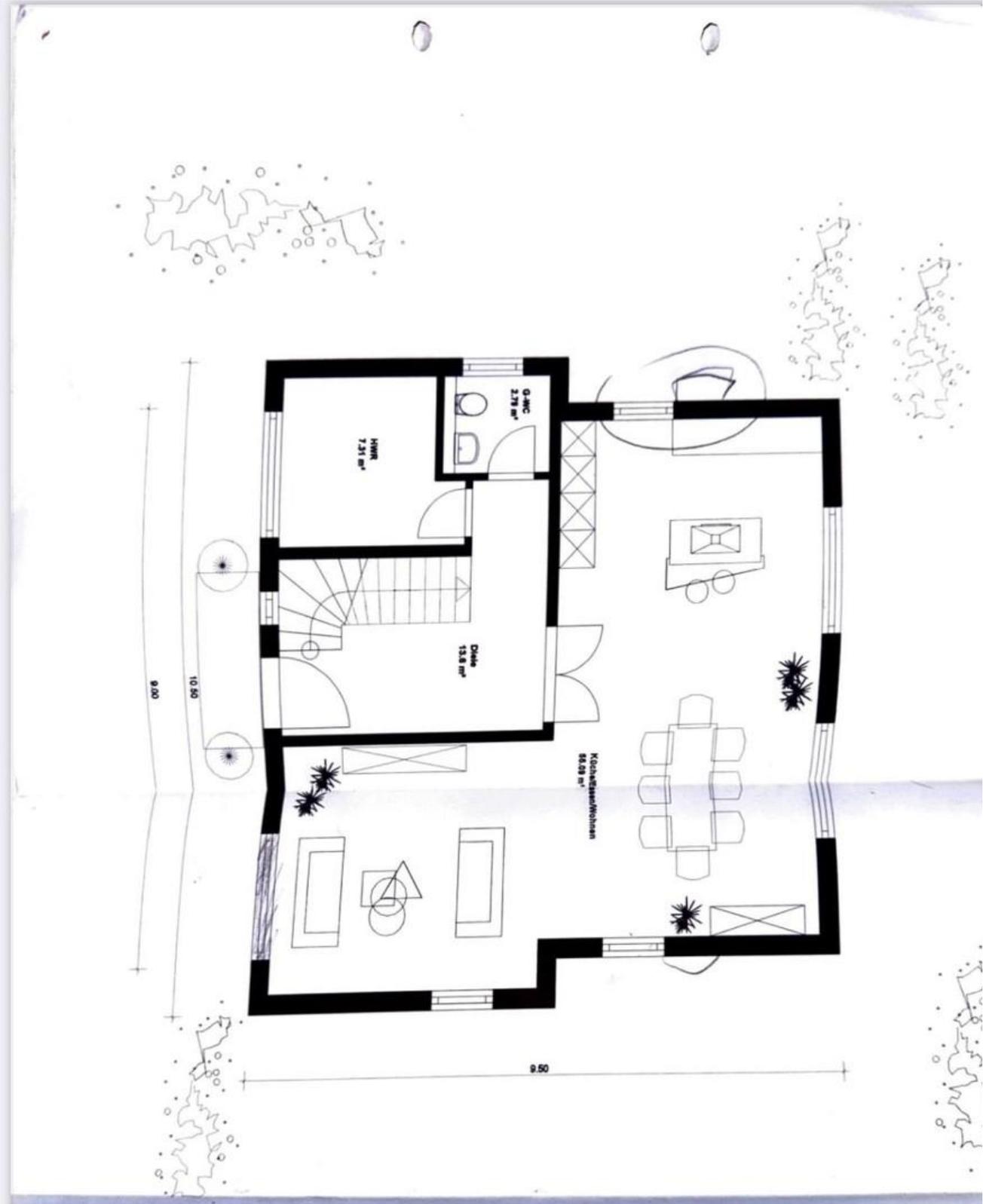
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

