

Hannover / Anderten – Anderten

Geräumiges Haus mit Wintergarten und Modernisierungspotential

Property ID: 24076059



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 450.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 187 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 606 m²

Property ID: 24076059 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24076059 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

At a glance

Property ID	24076059
Living Space	ca. 187 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1963
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	450.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2017
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24076059 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	15.07.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	267.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	2002

Property ID: 24076059 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

The property



Property ID: 24076059 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

The property



Property ID: 24076059 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

The property



Property ID: 24076059 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

The property



Property ID: 24076059 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

The property



Property ID: 24076059 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason,
we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24076059 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

A first impression

Zum Verkauf steht eine großzügige Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 187 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 606 m². Die Immobilie wurde im Jahr 1963 erbaut und befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die letzte Modernisierung fand 2017 statt, bei der zwei Badezimmer sowie die Elektrik im Obergeschoss und in der Küche erneuert wurden. Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und verfügt zusätzlich über einen voll ausgebauten Keller. Insgesamt gibt es sechs Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer, die genügend Platz für eine größere Familie bieten. Die Raumaufteilung ist funktional gestaltet und eignet sich ideal für flexible Wohnlösungen. Durch den zentralen Flur im Erdgeschoss sind alle Räumlichkeiten bequem erreichbar. Die Immobilie verfügt über drei Badezimmer, was den Komfort im Familienalltag erheblich steigert. Ein Wintergarten erweitert den Wohnbereich und bietet auch bei schlechterem Wetter einen angenehmen Rückzugsort mit Blick ins Grüne. Die Ausstattung des Hauses entspricht einer normalen Ausstattungsqualität und bietet somit eine solide Basis für individuelle Gestaltungsideen. Zur Bequemlichkeit des Alltags tragen zwei Garagen bei, die ausreichend Platz für Fahrzeuge oder zusätzlichen Stauraum bieten. Die Zentralheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima auch in den kühleren Monaten. Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer etablierten Wohngegend, die durch ihre gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Nähe zu Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten überzeugt. Der Garten bietet viel Raum für Freizeitaktivitäten im Freien und kann nach den eigenen Vorstellungen angelegt werden. Der sanierungsbedürftige Zustand der Immobilie eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Potenzielle Käufer können den Charme des Hauses bewahren und gleichzeitig ihre eigenen Vorlieben verwirklichen. Mit den bereits durchgeführten Modernisierungen ist eine gute Grundlage für weitere Optimierungen gegeben. Bei Interesse an dieser Immobilie können Besichtigungstermine vereinbart werden. Dies ermöglicht Ihnen, sich ein umfassendes Bild von der Raumaufteilung und den besonderen Merkmalen vor Ort zu machen. Bitte kontaktieren Sie uns, um weitere Informationen zu erhalten oder um einen Termin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus näher vorzustellen.

Property ID: 24076059 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

Details of amenities

- ca. 187 m² Wohnfläche
- ca. 606 m² Grundstück
- 6 Zimmer
- 3 Badezimmer
- Wintergarten
- 2 Garagen
- 3 Etagen plus Vollkeller
- Sanierungsbedürftig
- zwei Badezimmer und die Elektirk im Obergeschoss und in der Küche wurden erneuert

Property ID: 24076059 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

All about the location

Die hier angebotene Immobilie liegt im südöstlichen Stadtteil Anderten. Anderten grenzt an den sehr beliebten Stadtteil Kirchrode und zählt ebenfalls bei jung und alt zu einem der attraktivsten Stadtgebiete. Eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Gastronomische Angebote sowie die optimale Anbindung an den Nah- und Fernverkehr zeichnen diesen Stadtteil aus. Bei einem Spaziergang oder einer ausgedehnten Fahrradtour empfiehlt sich die Erkundung des stadtbekannten Tiergartens, der Anderter Schleuse oder dem Mittellandkanal.

Property ID: 24076059 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 267.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Property ID: 24076059 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Neteler

Schiffgraben 48 Hanover - Center

E-Mail: hannover@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com