

Hannover - Bemerode

# Ansprechendes 3-Familienhaus mit 2 Garagen in Bemerode

Objektnummer: 25076057



**KAUFPREIS: 786.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 264 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 309 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25076057 - 30539 Hannover - Bemerode**

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

Objektnummer: 25076057 - 30539 Hannover - Bemerode

## Auf einen Blick

|              |                        |                            |   |
|--------------|------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer | 25076057               | Kaufpreis                  | 786.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 264 m <sup>2</sup> | Haustyp                    | Mehrfamilienhaus  |
| Dachform     | Satteldach             | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 9                      |                            |   |
| Schlafzimmer | 6                      |                            |   |
| Badezimmer   | 4                      |                            |   |
| Baujahr      | 1969                   | Modernisierung / Sanierung | 2025  |
| Stellplatz   | 2 x Garage             | Zustand der Immobilie      | gepflegt  |
|              |                        | Bauweise                   | Massiv  |
|              |                        | Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                       |

Objektnummer: 25076057 - 30539 Hannover - Bemerode

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                            |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis             |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 90.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 09.07.2027     | Energie-Effizienzklasse     | C                          |
| Befeuernng                 | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1969                       |

Objektnummer: 25076057 - 30539 Hannover - Bemerode

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076057 - 30539 Hannover - Bemerode

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076057 - 30539 Hannover - Bemerode

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076057 - 30539 Hannover - Bemerode

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076057 - 30539 Hannover - Bemerode

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076057 - 30539 Hannover - Bemerode

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25076057 - 30539 Hannover - Bemerode**

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076057 - 30539 Hannover - Bemerode

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076057 - 30539 Hannover - Bemerode

## Die Immobilie



Objektnummer: 25076057 - 30539 Hannover - Bemerode

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25076057 - 30539 Hannover - Bemerode**

## Die Immobilie







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: 25076057 - 30539 Hannover - Bemerode**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1969 präsentiert sich als großzügige und solide Immobilienmöglichkeit mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 264 m<sup>2</sup> auf einem ca. 309 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie wurde laufend modernisiert und instand gehalten, zuletzt im Jahr 2022, was sich deutlich im sehr guten Zustand widerspiegelt. Sie besteht aus drei separaten Wohneinheiten mit insgesamt neun Zimmern, sechs Schlafzimmern und drei Bädern und ist sowohl für Familien als auch für Investoren eine interessante Option.

Die Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt: Die Erdgeschosswohnung mit ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet drei gut geschnittene Zimmer, eine großzügige Terrasse sowie einen direkten Zugang zum Garten, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Besonders erwähnenswert ist, dass der jetzige Eigentümer diese Einheit nach Verkauf zurückmieten wird, was eine zusätzliche Sicherheit und Planungsklarheit garantiert. Im ersten Obergeschoss befindet sich eine weitere Drei-Zimmer-Wohnung (ca. 97 m<sup>2</sup>), ausgestattet mit einem Balkon, der den Blick ins Grüne gewährt und zusätzlichen Freiraum schafft. Die dritte Einheit im Dachgeschoss erstreckt sich über ca. 70 m<sup>2</sup> und verfügt ebenso über drei Zimmer; sie ist optimal für Paare geeignet.

Der Kellerbereich ist teilweise wohnlich ausgebaut und bietet zusätzliche vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Hier befinden sich zwei mögliche Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Badezimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei praktische Lagerräume. Zudem befindet sich im Keller der Heizungsraum, von dem aus ein direkter Zugang über eine Treppe in den Garten besteht.

Alle Einheiten sind mit einer funktionalen, zeitgemäßen Ausstattung versehen. Die Bausubstanz wurde stetig erweitert und verbessert: Zu den umfangreichen

Maßnahmen zählen unter anderem das Streichen der Fassade (1998 hinten, 2001 Balkon), die Fliesenarbeiten an der Kelleraußentreppe (2003), die Reinigung und Abdichtung der Öltanks (2006), die Erneuerung des Eingangspodests (2010) sowie der Austausch sämtlicher Fenster (2011). Die Öl-Zentralheizung wurde 2013 installiert und sorgt für effiziente Wärme. Weitere Erneuerungen beinhalten die Erneuerung der Elektrik (2022, neuer Zählerschrank und Leitungen) sowie die Modernisierung der Kaltwasserleitungen im Keller 2025.

Zwei Garagen bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge oder zusätzlichen Stauraum. Die verkehrsgünstige Lage dieser Immobilie sorgt für eine optimale Anbindung an alle wichtigen Versorgungs- und Bildungseinrichtungen. Gleichzeitig bietet die Umgebung ein angenehmes und ruhiges Wohnumfeld.

Die Ausstattung entspricht einer guten, funktionalen Qualität und unterstützt verschiedenste Wohnkonzepte – sei es als Mehrgenerationenhaus, Wohnen und Vermieten oder als reine Kapitalanlage. Die solide Bausubstanz und die kontinuierlichen Modernisierungen bieten Ihnen eine attraktive Grundlage für zukünftige Wohnwünsche.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie. Für weiterführende Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

**Objektnummer: 25076057 - 30539 Hannover - Bemerode**

## Ausstattung und Details

- Baujahr 1969
- fortlaufend renoviert, saniert
- ca. 264 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 309 m<sup>2</sup> Grundstück
- 3 Wohneinheiten mit je 3-Zimmerwohnungen (97 m<sup>2</sup>, 97 m<sup>2</sup>, 70 m<sup>2</sup>)
- Vollkeller, teilweise wohnlich ausgebaut, 2 Schlafzimmer, ein Duschbad und drei Lagerräume
- Erdgeschosswohnung mit Terraesse und Garten
- Wohnung 1 OG mit Balkon
- 2 Garagen
- Erdgeschosswohnung würde vom jetzigen Eigentümer zurück gemietet werden (10,50 Euro pro Qm)

**Objektnummer: 25076057 - 30539 Hannover - Bemerode**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Hannover-Bemerode, einem der gefragtesten Stadtteile im Südosten der Landeshauptstadt. Die Anecampstraße liegt in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend mit überwiegend Einfamilien- und Reihenhäusern, die durch viel Grün und eine angenehme Nachbarschaft geprägt ist.

Bemerode bietet eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Bemeroder Zentrum sowie der Tiergarten sind schnell erreichbar und laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ausgezeichnet. Die Straßenbahnlinie 6 sowie mehrere Buslinien verbinden Bemerode direkt mit der Innenstadt von Hannover. Über den Messeschnellweg (B6/B65) besteht zudem eine sehr gute Anbindung an die Autobahnen A7 und A2.

Bemerode verbindet somit ruhiges, familienfreundliches Wohnen im Grünen mit der Nähe zur Stadt – eine Lage, die gleichermaßen bei Familien, Berufspendlern und Ruhesuchenden beliebt ist.

**Objektnummer: 25076057 - 30539 Hannover - Bemerode**

## Sonstige Angaben

**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 Handelsregisterauszugs, 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 vorbehalten 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: 25076057 - 30539 Hannover - 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)