

Hannover - Anderten

# Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Lage nahe Tiergarten Hannover-Anderten

Objektnummer: 26076021



**KAUFPREIS: 615.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 189 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 853 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26076021 - 30559 Hannover - Anderten**

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

Objektnummer: 26076021 - 30559 Hannover - Anderten

## Auf einen Blick

Objektnummer	26076021	Kaufpreis	615.000 EUR
Wohnfläche	ca. 189 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2016
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Badezimmer	2	Bauweise	Fertigteile
Baujahr	1965	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 26076021 - 30559 Hannover - Anderten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	202.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.05.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26076021 - 30559 Hannover - Anderten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076021 - 30559 Hannover - Anderten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076021 - 30559 Hannover - Anderten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076021 - 30559 Hannover - Anderten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076021 - 30559 Hannover - Anderten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076021 - 30559 Hannover - Anderten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076021 - 30559 Hannover - Anderten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076021 - 30559 Hannover - Anderten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076021 - 30559 Hannover - Anderten

## Die Immobilie



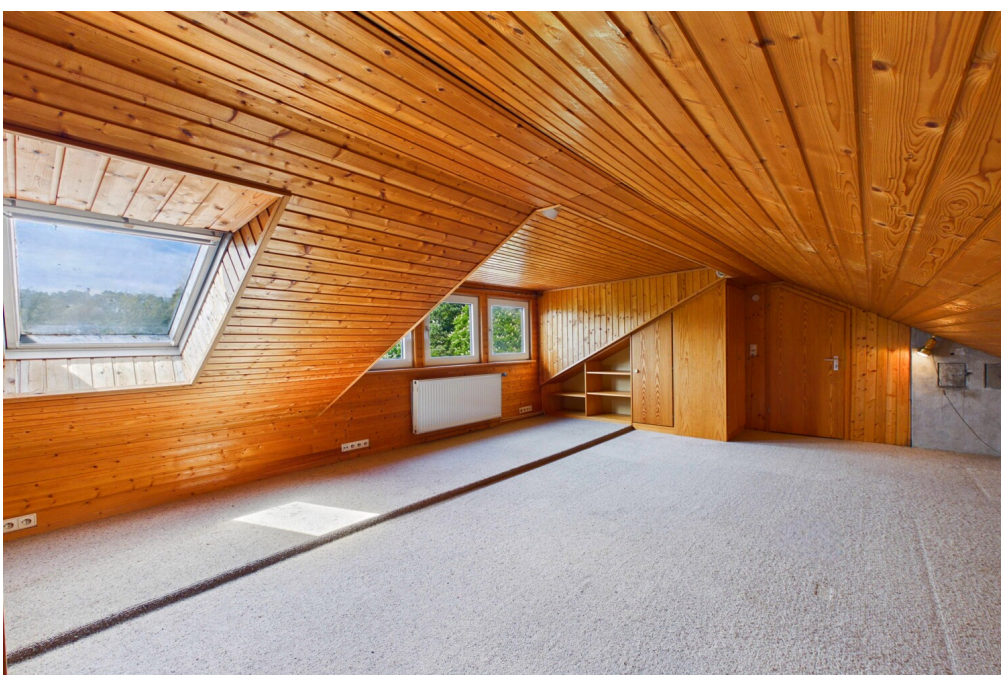
Objektnummer: 26076021 - 30559 Hannover - Anderten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076021 - 30559 Hannover - Anderten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076021 - 30559 Hannover - Anderten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076021 - 30559 Hannover - Anderten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076021 - 30559 Hannover - Anderten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076021 - 30559 Hannover - Anderten

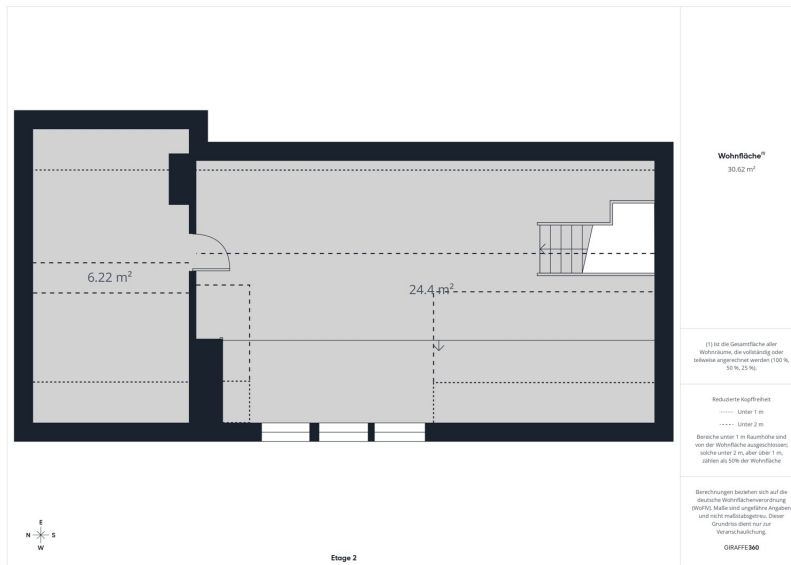
## Die Immobilie



Objektnummer: 26076021 - 30559 Hannover - Anderten

# Grundrisse





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: 26076021 - 30559 Hannover - Anderten**

## **Ein erster Eindruck**

**Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Lage nahe Tiergarten Hannover-Anderten**

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1965 befindet sich auf einem großzügigen, ca. 853 m<sup>2</sup> großen Grundstück in besonders ruhiger Wohnlage von Hannover-Anderten, unweit des beliebten Tiergartens. Mit ca. 189 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer durchdachten Raumaufteilung sowie vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt die Immobilie ein angenehmes Wohngefühl. Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt durch seine freundliche Atmosphäre sowie den direkten Zugang zur überdachten Terrasse und in den liebevoll angelegten, nicht einsehbaren Garten. Hier genießen Sie ein hohes Maß an Privatsphäre und können entspannte Stunden im Grünen verbringen.

Das Haus verfügt über insgesamt drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie einen zusätzlich wohnlich ausgebauten Dachboden, der sich hervorragend als Arbeits-, Gäste- oder Hobbybereich nutzen lässt. Zwei Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC sorgen auch bei einer größeren Familie für einen angenehmen Wohnkomfort.

Ein Balkon mit Blick ins Grüne ergänzt das attraktive Raumangebot.

Auch im Außenbereich überzeugt die Immobilie mit zahlreichen praktischen Details: Neben einer Garage mit angeschlossenem Abstellraum stehen ein Carport sowie drei weitere Außenstellplätze zur Verfügung und bieten ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge.

Die im Jahr 2016 erneuerte Gasheizung stellt eine solide technische Grundlage dar. Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem sanierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch eine sehr solide Basis und hervorragendes Potenzial, um ein individuelles Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Durch die Kombination aus großzügigem Grundstück, ruhiger Lage und attraktivem Raumangebot bietet diese Immobilie eine seltene Gelegenheit in einer der gefragtesten Wohnlagen im südöstlichen Hannover.

**Objektnummer: 26076021 - 30559 Hannover - Anderten**

## **Ausstattung und Details**

- Baujahr 1965
- ca. 189 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 853 m<sup>2</sup> Grundstück
- großzügiges Wohnzimmer und Esszimmer
- 3 Schlafzimmer
- zusätzlich wohnlich ausgebauter Dachboden
- 2 Badezimmer
- 1 Gäste-WC
- überdachte Terrasse
- nicht einsehbarer Garten
- Balkon
- Garage mit Abstellraum + Carport + 3 Außenstellplätze
- Gasheizung aus dem Jahr 2016

**Objektnummer: 26076021 - 30559 Hannover - Anderten**

## **Alles zum Standort**

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in attraktiver und besonders ruhiger Lage im südöstlichen Hannoveraner Stadtteil Anderten, unweit des beliebten Tiergartens. Anderten grenzt unmittelbar an den gefragten Stadtteil Kirchrode und erfreut sich aufgrund seiner gelungenen Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Infrastruktur großer Beliebtheit bei Jung und Alt.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Restaurants sowie vielfältige Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Darüber hinaus überzeugt der Stadtteil durch seine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das überregionale Verkehrsnetz.

Besonders hervorzuheben ist der hohe Freizeit- und Erholungswert der Lage: Der nahegelegene Tiergarten, der Mittellandkanal sowie die Anderter Schleuse laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Die ruhige Wohnlage des Hauses sorgt dabei für eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet zugleich eine ideale Kombination aus Erholung und urbaner Nähe.

**Objektnummer: 26076021 - 30559 Hannover - Anderten**

## **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 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: 26076021 - 30559 Hannover - Anderten**

## **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**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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