

Hannover - Bemerode

# Ansprechendes 3-Familienhaus mit 2 Garagen in Bemerode

CODE DU BIEN: 25076057



PRIX D'ACHAT: 786.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 264 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 309 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25076057 - 30539 Hannover - Bemerode**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25076057 - 30539 Hannover - Bemerode**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25076057</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 264 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>
<b>Pièces</b>	<b>9</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>6</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>4</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1969</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>786.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison multifamiliale</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2025</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

CODE DU BIEN: 25076057 - 30539 Hannover - Bemerode

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	90.90 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.07.2027	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1969

CODE DU BIEN: 25076057 - 30539 Hannover - Bemerode

## La propriété



CODE DU BIEN: 25076057 - 30539 Hannover - Bemerode

## La propriété



CODE DU BIEN: 25076057 - 30539 Hannover - Bemerode

## La propriété



CODE DU BIEN: 25076057 - 30539 Hannover - Bemerode

## La propriété



CODE DU BIEN: 25076057 - 30539 Hannover - Bemerode

## La propriété



CODE DU BIEN: 25076057 - 30539 Hannover - Bemerode

## La propriété



CODE DU BIEN: 25076057 - 30539 Hannover - Bemerode

## La propriété



CODE DU BIEN: 25076057 - 30539 Hannover - Bemerode

## La propriété



CODE DU BIEN: 25076057 - 30539 Hannover - Bemerode

## La propriété



CODE DU BIEN: 25076057 - 30539 Hannover - Bemerode

## La propriété



CODE DU BIEN: 25076057 - 30539 Hannover - Bemerode

## La propriété







Ce plan n'est pas  la échelle. Les documents nous ont t remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25076057 - 30539 Hannover - Bemerode**

## Une première impression

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.**

**CODE DU BIEN: 25076057 - 30539 Hannover - Bemerode**

## Détails des commodités

- 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)

**CODE DU BIEN: 25076057 - 30539 Hannover - Bemerode**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25076057 - 30539 Hannover - Bemerode**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 25076057 - 30539 Hannover - Bemerode**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Christian Neteler**

---

**Schiffgraben 48, 30175 Hannover**

**Tel.: +49 511 - 44 98 963 0**

**E-Mail: hannover@von-poll.com**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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