

Hannover - Anderten

# Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Lage nahe Tiergarten Hannover-Anderten

CODE DU BIEN: 26076021



PRIX D'ACHAT: 615.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 189 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 853 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26076021 - 30559 Hannover - Anderten**

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

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26076021</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 189 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>
<b>Pièces</b>	<b>5</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1965</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Abri de voitures, 3 x surface libre, 1 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>615.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2016</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>Composants préfabriqués</b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 26076021 - 30559 Hannover - Anderten**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation d'énergie	<b>202.30 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>27.05.2036</b>	Classement énergétique	<b>G</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1964</b>

CODE DU BIEN: 26076021 - 30559 Hannover - Anderten

## La propriété



CODE DU BIEN: 26076021 - 30559 Hannover - Anderten

## La propriété



CODE DU BIEN: 26076021 - 30559 Hannover - Anderten

## La propriété



CODE DU BIEN: 26076021 - 30559 Hannover - Anderten

## La propriété



CODE DU BIEN: 26076021 - 30559 Hannover - Anderten

## La propriété



CODE DU BIEN: 26076021 - 30559 Hannover - Anderten

## La propriété



CODE DU BIEN: 26076021 - 30559 Hannover - Anderten

## La propriété



CODE DU BIEN: 26076021 - 30559 Hannover - Anderten

## La propriété



CODE DU BIEN: 26076021 - 30559 Hannover - Anderten

## La propriété



CODE DU BIEN: 26076021 - 30559 Hannover - Anderten

## La propriété



CODE DU BIEN: 26076021 - 30559 Hannover - Anderten

## La propriété



CODE DU BIEN: 26076021 - 30559 Hannover - Anderten

## La propriété



CODE DU BIEN: 26076021 - 30559 Hannover - Anderten

## La propriété



CODE DU BIEN: 26076021 - 30559 Hannover - Anderten

## La propriété



CODE DU BIEN: 26076021 - 30559 Hannover - Anderten

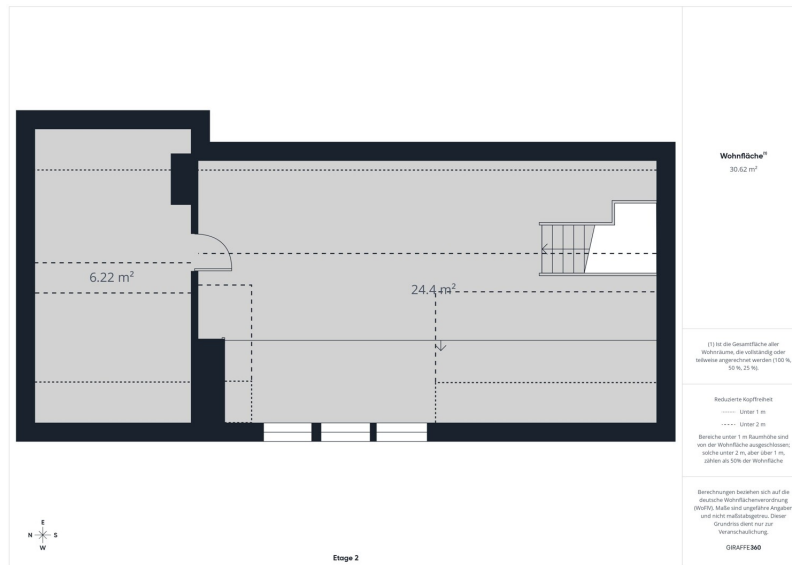
## La propriété



**CODE DU BIEN: 26076021 - 30559 Hannover - Anderten**

# Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26076021 - 30559 Hannover - Anderten**

## **Une première impression**

**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.

**CODE DU BIEN: 26076021 - 30559 Hannover - Anderten**

## **Détails des commodités**

- 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

**CODE DU BIEN: 26076021 - 30559 Hannover - Anderten**

## **Tout sur l'emplacement**

**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.**

**CODE DU BIEN: 26076021 - 30559 Hannover - Anderten**

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

## 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)**