

Hannover – Anderten

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung in Hannover Anderten

????????? ??????????: 25076030



www.von-poll.com

???? ??????: 225.000 EUR • ??????????: ca. 72,1 m² • ??????: 3

??????? ?????????: 25076030 - 30559 Hannover – Anderten

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????????

???????? ?????????: 25076030 - 30559 Hannover – Anderten

?? ??? ??????

???????? ?????????	25076030	???? ?????	225.000 EUR
????????	ca. 72,1 m ²	????????	??????
??????	2	????????	Käuferprovision
??????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ??	2		MwSt.) des
????????			beurkundeten
????????	1		Kaufpreises
???? ?????????	1999	??????	??????????????
????? ?????????	1 x ?????		???????, ????????

???????? ??????????: 25076030 - 30559 Hannover – Anderten

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????? ??????? ??????	??????? ????????????? ?????????????	84.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	18.02.2035	?????????? ????????????? ??????????	C
????? ???????????	??????	?????????? ????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1999

???????? ?????????: 25076030 - 30559 Hannover – Anderten

?? ????????



???????? ?????????: 25076030 - 30559 Hannover – Anderten

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGE



Eigentümern bieten wir eine
kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung Ihrer
Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 0511 - 44 98 963 0

www.von-poll.com

??????? ???????? : 25076030 - 30559 Hannover – Anderten

?? ????????



???????? ??: 25076030 - 30559 Hannover – Anderten

?? ???????



???????? ?????????: 25076030 - 30559 Hannover – Anderten

?? ????????



???????? ??: 25076030 - 30559 Hannover – Anderten

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ????, ??? ????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 25076030 - 30559 Hannover – Anderten

??? ?????? ??????????

Diese gepflegte Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 72 m² befindet sich in einem 1999 erbauten Gebäude in Hannover Anderten und bietet eine einladende Wohnatmosphäre für Paare und kleine Familien. Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine gepflegte Ausstattungsqualität, die den Ansprüchen des modernen Wohnens gerecht wird. Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem offenen Eingangsbereich empfangen, der direkt in das helle und großzügige Wohnzimmer führt. Dieses bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzecke sowie einen Essbereich und schafft damit das perfekte Umfeld für entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Die großen Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein großzügiger Südbalkon mit Markise und Ausblick in den Garten vervollständigt diesen Wohnbereich. Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die individuell genutzt werden können. Ob als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer, die Vielfalt der Nutzungsmöglichkeiten bietet Ihnen größtmögliche Flexibilität nach Ihren Bedürfnissen. Das Badezimmer mit Fenster ist mit einer Badewanne sowie einer separaten Dusche ausgestattet. Ergänzend dazu ist das Badezimmer mit einer Handtuchheizung ausgestattet. Zeitlose Fliesen und eine praktische Raumaufteilung sorgen für ein angenehmes Ambiente. Eine separate Küche ergänzt das Raumangebot der Wohnung. Hier findet sich genügend Platz für alle notwendigen Küchengeräte sowie ausreichend Arbeitsfläche, um das Kochen angenehm zu gestalten. Ein Fenster sorgt für eine gute Belüftung und angenehme Lichtverhältnisse. Beheizt wird die Wohnung über eine effiziente Zentralheizung, welche für gleichmäßige und behagliche Wärmeverteilung in allen Räumen sorgt. Dies trägt wesentlich zu einem komfortablen Wohnklima bei. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand, sodass ein Einzug ohne größere Renovierungsarbeiten möglich ist. Die Umgebung bietet eine gut entwickelte Infrastruktur mit einfachen Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sowie den Tiergarten in unmittelbarer Nähe. Aufgrund der Lage und der effizienten Raumnutzung eignet sich diese Wohnung hervorragend als neuer Lebensmittelpunkt für all jene, die zentrumsnah und dennoch in ruhigem Umfeld wohnen möchten. Vereinbaren Sie heute noch einen Besichtigungstermin, um sich persönlich ein Bild von dieser ansprechenden Immobilie zu machen.

??????? ?????????: 25076030 - 30559 Hannover – Anderten

???????????????? ???? ?????????

- Baujahr 1999
- 2. Obergeschoss
- ca. 72 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer eins mit Einbau-Schiebetürenschränk
- Parkett (Ahorn)
- 1 Badezimmer mit Spiegelschränk, Dusche und Badewanne
- separate Küche mit Einbauküche von Siematik
- Balkon ca. 9 m² Grundfläche mit Markise
- Fenster mit Wärmeschutzverglasung (1,3 W/m²K)
- Kellerraum
- Garage mit elektrischem Torantrieb
- Hausgeld

??????? ???????: 25076030 - 30559 Hannover – Anderten

??? ??? ??? ???????????

Die angebotene Wohnung befindet sich in Hannover-Anderten, einem beliebten und gewachsenen Stadtteil im Osten der Landeshauptstadt. Die Wohnlage zeichnet sich durch ihre ruhige, familienfreundliche Atmosphäre sowie eine hervorragende Anbindung an die Infrastruktur aus – ideal für Singles, Paare, kleine Familien oder Berufspendler. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar: Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in nur ca. 180?m Entfernung und auch eine Tankstelle (ca. 1,2?km) sowie eine Kfz-Werkstatt (ca. 750?m) sind bequem zu erreichen. Für Familien mit Kindern bietet die Umgebung eine sehr gute Betreuung und Bildungsinfrastruktur. Ein Kindergarten ist nur ca. 300?m entfernt, die Grundschule liegt in fußläufiger Nähe bei ca. 400?m. Weiterführende Schulen wie Realschule (ca. 3,4?km), Gesamtschule (ca. 4,2?km) und Gymnasium (ca. 4,9?km) sind gut mit dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar. Die medizinische Versorgung ist mit einem Hausarzt (ca. 2,2?km), einer Apotheke direkt gegenüber sowie einem nahegelegenen Krankenhaus (ca. 2,5?km) ebenfalls sichergestellt. Auch in Sachen Mobilität punktet die Lage: Der nächste Bus hält bereits in ca. 300?m Entfernung. U-Bahn und Straßenbahn sind mit rund 800?m bequem zu Fuß erreichbar, die S-Bahn liegt jeweils etwa 950?m entfernt. Pendler profitieren zudem von der schnell zu erreichenden A7 und B65 außerdem gibt es eine schnellen Verbindung zum Flughafen Hannover, der rund 17?km entfernt liegt. In der Nähe der Wohnung befindet sich der Tiergarten, der zu ausgiebigen Spaziergängen einlädt. Hannover-Anderten verbindet städtisches Leben mit ruhigem Wohnen im Grünen – eine ideale Mischung aus urbaner Erreichbarkeit und naturnahem Wohnen.

??????? ???????: 25076030 - 30559 Hannover – Anderten

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 84.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

??????? ?????????: 25076030 - 30559 Hannover – Anderten

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Christian Neteler

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 44 98 963 0

E-Mail: hannover@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com