

Hannover / Anderten – Anderten

# Gartenhofhaus im Bungalowstil mit Atrium, Wintergarten & großem Garten

????????? ??????????: 25076061



???? ??????: 415.000 EUR • ??????????: ca. 156 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 458 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25076061 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25076061 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

?? ??? ??????

???????? ?????????	25076061	???? ?????	415.000 EUR
????????	ca. 156 m²	????????	Käuferprovision
????????	4		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ??	3		MwSt.) des
????????			beurkundeten
			Kaufpreises
????????	1	??????	??????
???? ?????????	1972	????????	
		??????	??????, WC
			????????, ?????,
			????????
			??????

???????? ?????????: 25076061 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	233.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	30.12.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	G
????? ?????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1972



??????? ???????? : 25076061 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

?? ????????



??????? ???????: 25076061 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

?? ????????





??????? ???????? : 25076061 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

?? ????????





??????? ?????????: 25076061 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

?? ????????





???????? ?????????: 25076061 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

?? ?????????





??????? ???????: 25076061 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

?? ????????



??????? ?????????: 25076061 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

???????



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



??????? ?????????: 25076061 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

## ??? ?????? ???????????

Das im Jahr 1972 fertiggestellte Gartenhofhaus im Bungalowstil wurde über viele Jahrzehnte von den Ersteigentümern selbst bewohnt und wird nun aus dem Familienbesitz verkauft. Mit einer Wohnfläche von ca. 156 m<sup>2</sup> und einem ca. 458 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet das Haus großzügiges Wohnen auf einer Ebene. Es ist barrierearm ausgeführt und verfügt über eine einzelne Stufe im Eingangsbereich.

Der Zugang erfolgt über den Windfang, in dem sich sowohl eine Garderobe als auch ein Gäste-WC mit Fenster befinden. Erst danach öffnet sich die ca. 10 m<sup>2</sup> große Diele mit Steinboden, die als zentrale Erschließungsachse alle Bereiche des Hauses miteinander verbindet.

Rechterhand liegt die ca. 10 m<sup>2</sup> große Küche mit Laminatboden. Sie ist sowohl von der Diele als auch direkt vom Wohn- und Essbereich aus begehbar. Angrenzend befindet sich eine ca. 7 m<sup>2</sup> große Vorratskammer mit eigenem Zugang in den Garten, was kurze Wege und eine hohe Alltagstauglichkeit bietet.

Linkerhand der Diele liegt der ruhig gelegene Schlafbereich. Hier stehen drei Schlafzimmer mit Größen zwischen ca. 8,5 m<sup>2</sup> und 21 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Zimmer sowie der Flur in diesem Bereich sind mit schönem Parkett ausgestattet. Die Fenster stammen aus den 1970er/1980er Jahren bzw. aus den Jahren 2006 und 2012.

Das Tageslichtbad mit ca. 6 m<sup>2</sup> wurde barrierearm umgebaut und ist mit Badewanne, Dusche und Fenster ausgestattet.

Das großzügige Wohn- und Esszimmer mit ca. 59 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in der geraden Linie von der Diele aus. Es ist sowohl von der Diele als auch von der Küche aus begehbar und bildet den zentralen Mittelpunkt des Hauses. Ein Kamin ist vorhanden.

Vom Wohn- und Esszimmer aus sind zwei unterschiedliche Außenbereiche zugänglich. Auf der linken Seite, in südlicher Ausrichtung, befindet sich das Atrium mit einer ca. 25 m<sup>2</sup> großen Terrasse und zusätzlicher Grünfläche. In das Atrium ist ein großzügiger, durchgehender Abstellraum integriert, der einen praktischen direkten Durchgang in den gegenüberliegenden Garten ermöglicht. Er eignet sich ideal zur Lagerung von Gartenwerkzeugen oder zum Abtransport von Laub und Grünschnitt.

Auf der rechten Seite des Wohn- und Esszimmers liegt der ebenfalls direkt begehbare Garten. Hier befinden sich weitere abschließbare Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Gartengeräte. Zusätzlich verfügt das Grundstück über einen separaten, von außen zugänglichen Garteneingang.

Vom Wohnbereich aus ist ebenfalls ein Wintergarten erreichbar. Dieser wurde nach

Angaben der Verkäufer um ca. 2002 errichtet. Ob hierfür eine Baugenehmigung erforderlich war bzw. vorliegt, ist den Verkäufern nicht bekannt. Eine Einsicht in die Bauakte wurde beantragt. Auch hier ist ein Kamin vorhanden.

Die Immobilie wurde über viele Jahre hinweg kontinuierlich instand gehalten und modernisiert. Dazu zählen unter anderem die Heizungsmodernisierungen in den Jahren 1985 und 2005, eine umfangreiche Flachdachsanierung, zahlreiche Elektroarbeiten, Rollläden, eine barrierearme Badsanierung, Parkett- und Holzvertäfelungen, der Bau des Wintergartens, die Sanierung des Innenhofs, der Austausch von Fenstern und Türelementen im Wohnbereich sowie zuletzt die Dachsanierung des Wintergartens. Trotz dieser Maßnahmen besteht heute ein Modernisierungsbedarf, der viel gestalterischen Spielraum eröffnet.

Nach Angaben der Verkäufer war das Haus ursprünglich als Sechszimmerhaus konzipiert. Durch eine Überarbeitung des Grundrisses besteht auch heute noch die Möglichkeit, ein bis zwei zusätzliche Zimmer zu schaffen.

??????? ???????: 25076061 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

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

- Baujahr 1972
- Wohnfläche ca. 156 qm
- Grundstück ca. 458 qm
- Barrierearm (eine Stufe im Eingangsbereich)
- 3 Schlafzimmer
- Parkett im Schlafrakt und Flur
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche (barrierearm umgebaut)
- Gäste-WC
- Wohn- und Esszimmer ca. 59 qm
- Rollläden (teilweise)
- Kamin im Wohnbereich
- Vorratsraum mit direktem Gartenzugang
- Atrium in südlicher Ausrichtung mit Terrasse und Grünfläche
- Durchgang vom Atrium in den gegenüberliegenden Garten über Abstellraum
- Abschließbare Abstellmöglichkeiten im Garten (z. B. für Fahrräder)
- Wintergarten (ca. 2002)
- Ursprünglich als 6-Zimmer-Haus geplant, Erweiterung durch Grundrissänderung möglich

Modernisierungen 1985–2023

1985: 1. Modernisierung der Heizungsanlage

1990: Umfangreiche Flachdachsanierung

1992: Kunststoff-Rollläden, Elektroarbeiten, Zeitschaltuhren

1993: Wand- und Deckenvertäfelung im Wohnzimmer, umfangreiche Malerarbeiten, weitere Rollläden

1994: Küche, Flureinbauschränke

1995: Tür-Schließanlage

1997: Umfangreiche Elektroarbeiten

1999: Badsanierung und barrierearmer Umbau

2002: Holzvertäfelung und Parkett im Schlafrakt, Arbeitszimmer, Kinderzimmer und Flur

2002: Errichtung des Wintergartens

2002: Innenhofsanierung mit Waschbetonplatten

2005: 2. Modernisierung der Heizungsanlage

2005: Dach- und Schornsteinabdichtung

2005: Schiebetür im Bad

2006: Fenster Schlafzimmer I

2008: Austausch der Heizkörperventile



2008: Markise neben dem Hauseingang

2008: Möbel im Wirtschaftsraum

2012: Fenster und Türelemente im Wohnzimmer und Schlafzimmer II

2023: Dachsanierung des Wintergartens

??????? ???????: 25076061 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

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

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen, ruhigen Wohnlage im hannoverschen Stadtteil Anderten. Der Stadtteil wird für seine grüne Umgebung, seine familienfreundliche Infrastruktur und seine sehr gute Anbindung geschätzt. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und Bungalowhäusern, es gibt wenig Durchgangsverkehr und das Wohnumfeld ist angenehm und zurückhaltend.

Die nächste Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs ist bequem zu Fuß erreichbar. Die Bushaltestelle „Am Kindergarten“ (Linie 125) liegt etwa 5–7 Gehminuten entfernt und bietet eine direkte Verbindung in Richtung Misburg und zum S-Bahnhof Hannover-Anderten-Misburg. Dieser ist in ca. 10–12 Minuten fußläufig erreichbar. Von dort verkehren die S-Bahnlinien S3 und S7, die eine schnelle Verbindung in die Hannoveraner Innenstadt sowie in Richtung Lehrte, Hildesheim und Celle bieten.

Für Familien ist besonders praktisch, dass Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe liegen. Ein Kindergarten befindet sich in ca. 350 Metern Entfernung und die Grundschule ist nach ca. 290 Metern erreichbar. Weiterführende Schulen sind gut mit dem Fahrrad erreichbar. Die Realschule ist in etwa 6–8 Fahrradminuten und das nächste Gymnasium in etwa 10–12 Fahrradminuten entfernt.

Auch die medizinische Versorgung und die Infrastruktur des täglichen Bedarfs sind komfortabel erreichbar. Hausärzte, Fachärzte, Apotheken, Drogerien sowie Supermärkte sind in etwa 8–12 Gehminuten erreichbar. Damit lassen sich alle wichtigen täglichen Wege auch ohne Auto bequem erledigen.

Die verkehrstechnische Anbindung mit dem Auto ist ebenfalls sehr gut. Der Südschnellweg sowie die Anbindung in Richtung A2 und A7 sind in etwa 5 bis 8 Autominuten erreichbar. Die Hannoveraner Innenstadt ist je nach Verkehrslage in ca. 15–20 Minuten zu erreichen.

Ein besonderer Pluspunkt der Lage ist der hohe Freizeit- und Erholungswert. Der Tiergarten Hannover, ein weitläufiges Naherholungsgebiet, ist in ca. 8–10 Fahrradminuten erreichbar und lädt zu Spaziergängen, Laufrunden und Naturerlebnissen ein. Mehrere Spielplätze, Grünzüge, ein Fußballplatz und ein Hallenbad befinden sich ebenfalls in kurzer Entfernung und sind in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder zu Fuß erreichbar.

Insgesamt verbindet diese Lage ruhiges, grünes Wohnen mit einer sehr guten Erreichbarkeit von Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, öffentlichem Nahverkehr, Schnellwegen und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten – eine ausgewogene Kombination aus Lebensqualität und Alltagstauglichkeit.



??????? ?????????: 25076061 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.12.2033.

Endenergiebedarf beträgt 233.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25076061 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

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

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

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 44 98 963 0

E-Mail: hannover@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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