

Hannover / Anderten - Anderten

Doppelhaushälfte mit Garage, Wallbox und PV-Anlage: Modernes Familienleben entfalten

Codice oggetto: 26076024



PREZZO D'ACQUISTO: 535.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 101 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 310 m²

Codice oggetto: 26076024 - 30559 Hannover / Anderten - Anderten

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26076024 - 30559 Hannover / Anderten - Anderten

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26076024	Prezzo d'acquisto	535.000 EUR
Superficie netta	ca. 101 m²	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1988	Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Garage		

Codice oggetto: 26076024 - 30559 Hannover / Anderten - Anderten

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	71.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	12.03.2036	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1988

Codice oggetto: 26076024 - 30559 Hannover / Anderten - Anderten

La proprietà



Codice oggetto: 26076024 - 30559 Hannover / Anderten - Anderten

La proprietà



Codice oggetto: 26076024 - 30559 Hannover / Anderten - Anderten

La proprietà



Codice oggetto: 26076024 - 30559 Hannover / Anderten - Anderten

La proprietà



Codice oggetto: 26076024 - 30559 Hannover / Anderten - Anderten

La proprietà



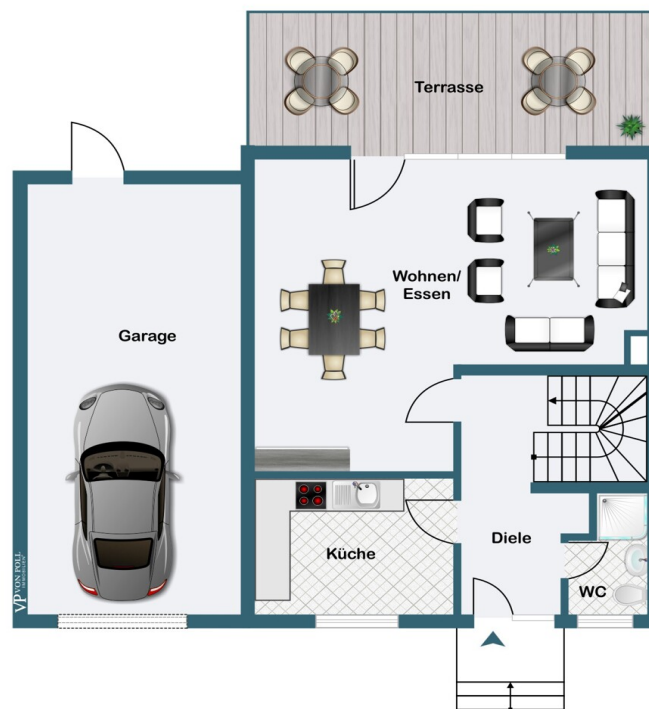
Codice oggetto: 26076024 - 30559 Hannover / Anderten - Anderten

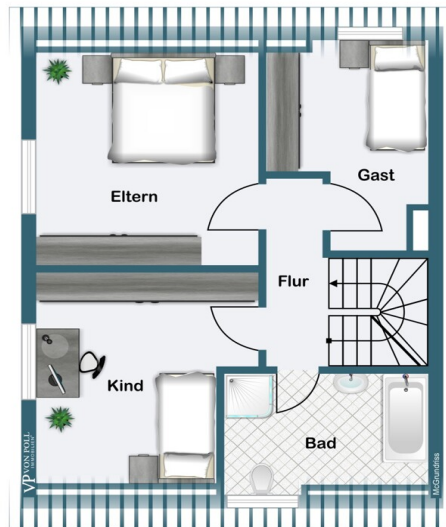
La proprietà



Codice oggetto: 26076024 - 30559 Hannover / Anderten - Anderten

Planimetrie





Codice oggetto: 26076024 - 30559 Hannover / Anderten - Anderten

Una prima impressione

Diese gepflegte Doppelhaushälfte wurde 1988 auf einem ca. 310 m² großen Grundstück errichtet und bietet auf ca. 101 m² Wohnfläche ein ansprechendes Wohnambiente. Das Objekt präsentiert sich in einem sehr guten Zustand, nicht zuletzt durch vielfältige Modernisierungsmaßnahmen, die in den letzten Jahren vorgenommen wurden.

Die Immobilie überzeugt mit einem gelungenen Raumkonzept, das insgesamt vier Zimmer umfasst. Im Obergeschoss finden sich drei Schlafzimmer, die verschiedene Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitsbereich. Zwei Badezimmer sorgen für Komfort und Funktionalität im Alltag: So gibt es ausreichend Platz für die Familie oder Gäste.

Im Erdgeschoss wurden 2022 sämtliche Fenster erneuert und sind jetzt mit 3-fach Verglasung ausgestattet. Dies trägt zu einer verbesserten Energieeffizienz sowie einem angenehmen Wohnklima bei. Eine weitere Maßnahme aus dem Jahr 2022 ist die neue Haustür samt Vordach, die neben zusätzlicher Sicherheit auch einen modernen Ersteindruck garantiert. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2016 modernisiert und sorgt als Zentralheizung für wohlige Temperaturen in allen Räumen.

Eine gepflegte Terrasse mit ca. 24 m² Fläche lädt zum Aufenthalt im Freien ein und ist mit einer Markise ausgestattet, die an sonnigen Tagen für Schatten sorgt. Von hier aus haben Sie einen schönen Ausblick in den Gartenbereich, der vielseitig nutzbar gestaltet werden kann.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein Keller, der sich optimal für Vorräte, Hobby oder als Abstellfläche nutzen lässt. Direkt am Haus befindet sich eine großzügige Garage mit einer Größe von ca. 4 x 9 m, die nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug bietet, sondern auch über eine moderne Wallbox zur Aufladung eines Elektroautos verfügt. So sind Sie für die Mobilität der Zukunft bestens gerüstet.

Besonders hervorzuheben ist die Photovoltaikanlage, die einen nachhaltigen Energiebetrieb ermöglicht und dabei hilft, die laufenden Kosten zu optimieren.

Das Dachgeschoss bietet zusätzliches Potenzial: Der Ausbau wurde bereits vorbereitet – Dämmung und Fenster sind vorhanden, ebenso die Materialien für den weiteren Ausbau. Nach Fertigstellung lassen sich hier bis zu ca. 28 m² zusätzliche Wohnfläche realisieren. So eröffnen sich Ihnen flexible Möglichkeiten zur Verwirklichung individueller Wohnwünsche ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen.

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand – dank kontinuierlicher Instandhaltung und gezielter Modernisierung. Die Maßnahmen der vergangenen Jahre, darunter neue Fenster, Haustür, Erneuerung der Heizung und Photovoltaikanlage, unterstreichen die Werthaltigkeit dieser Immobilie.

Angesichts des durchdachten Grundrisses, der modernen Ausstattung und des nutzungsflexiblen Grundstücks präsentiert sich diese Immobilie als attraktives Angebot. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Vorteilen dieses Hauses zu überzeugen.

Codice oggetto: 26076024 - 30559 Hannover / Anderten - Anderten

Dettagli dei servizi

- **Baujahr 1988**
- **ca. 100 m² Wohnfläche (128 m² nach Ausbau DG möglich)**
- **ca. 310 m²**
- **Keller**
- **Garage (4x9m) am Haus mit Wallbox**
- **2 Badezimmer**
- **4 Zimmer (3 Schlafzimmer im OG)**
- **PV-Anlage**
- **24 m² Terrasse mit Markise**
- **Fenster EG neu, 3-fach Verglasung**
- **Heizung aus 2016**
- **Dachausbau bereits vorbereitet, Materialien sind vorhanden**

Codice oggetto: 26076024 - 30559 Hannover / Anderten - Anderten

Tutto sulla posizione

Misburg-Anderten ist ein vielseitiger Stadtteil im Osten von Hannover, der sich durch seine Mischung aus städtischem Leben und naturnaher Umgebung auszeichnet. Der Stadtteil besteht aus zwei Teilbereichen, Misburg und Anderten, die jeweils ihren eigenen Charme und Charakter haben.

Anderten

Anderten ist vor allem durch das historische Wasserkreuz und die Schleuse Anderten bekannt, eine der größten Binnenwasserstraßenschleusen Europas. Hier finden Sie ebenfalls eine ruhige Wohnlage mit gut entwickelter Infrastruktur. Neben modernen Wohnanlagen und älteren Bestandsimmobilien bietet Anderten viele Naherholungsmöglichkeiten. Der Tiergarten Hannover, ein beliebtes Ausflugsziel, ist in unmittelbarer Nähe und bietet eine grüne Oase für entspannte Spaziergänge.

Misburg

Misburg bietet eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Das Wohngebiet ist geprägt von einer ruhigen, familiären Atmosphäre und bietet eine Mischung aus Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern. Besonders attraktiv für Familien sind die zahlreichen Grünflächen und Parks in der Umgebung. Der Mittellandkanal lädt zum Spazierengehen und Radfahren ein, während das nahegelegene Misburger Waldgebiet und die Eilenriede Naturliebhaber anziehen.

Verkehrsanbindung

Misburg-Anderten ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Stadtbahnlinie 7 und die S-Bahn bieten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt von Hannover, und auch der Autobahnanschluss an die A2 und A7, sowie die B65 ist in wenigen Minuten zu erreichen, was die Lage für Pendler besonders attraktiv macht.

Codice oggetto: 26076024 - 30559 Hannover / Anderten - Anderten

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26076024 - 30559 Hannover / Anderten - Anderten

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Neteler

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 44 98 963 0

E-Mail: hannover@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com