Hannover / Anderten – Anderten

Mehr Platz für Wohnträume – Doppelhaushälfte in ruhiger Lage mit großer Garage und Ausbaupotenzial

Objektnummer: 26076024-01



KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 310 m²

Objektnummer: 26076024-01 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26076024-01 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

Auf einen Blick

Objektnummer	26076024-01
Wohnfläche	ca. 101 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1988
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	499.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26076024-01 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

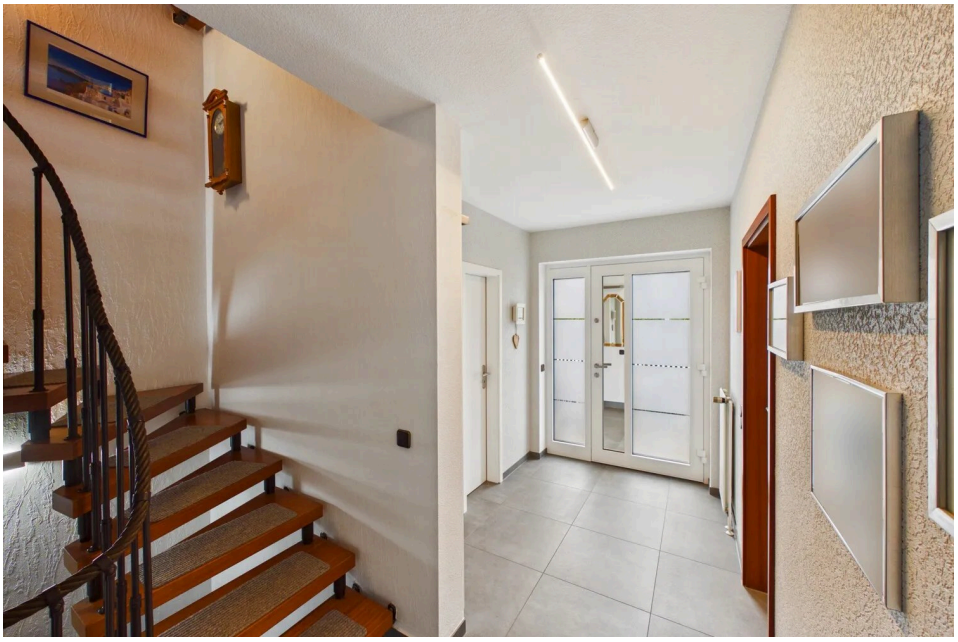
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	12.03.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	71 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1988

Objektnummer: 26076024-01 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

Die Immobilie





Objektnummer: 26076024-01 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

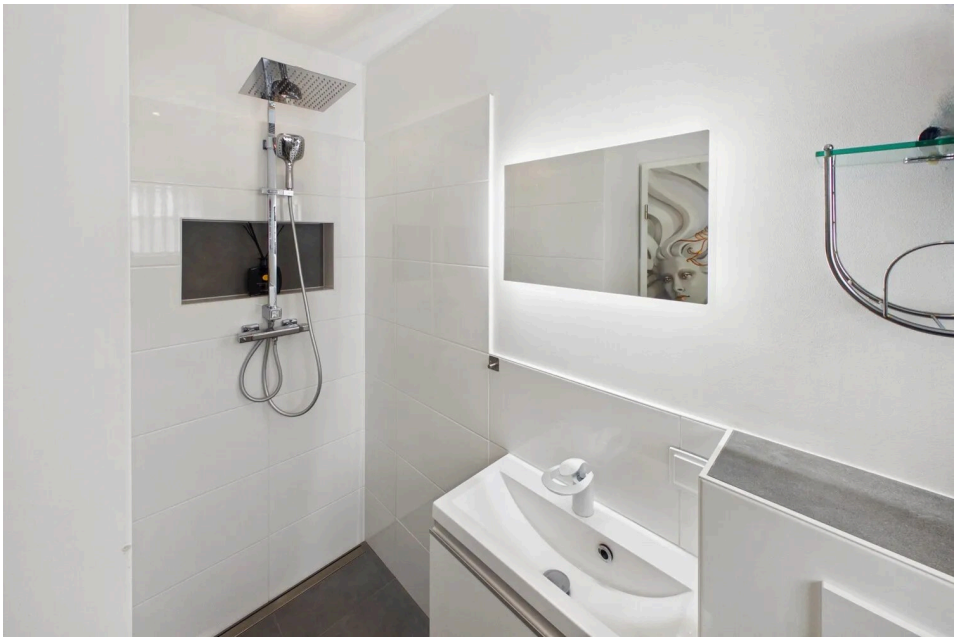
Die Immobilie





Objektnummer: 26076024-01 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

Die Immobilie





Objektnummer: 26076024-01 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

Die Immobilie





Objektnummer: 26076024-01 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

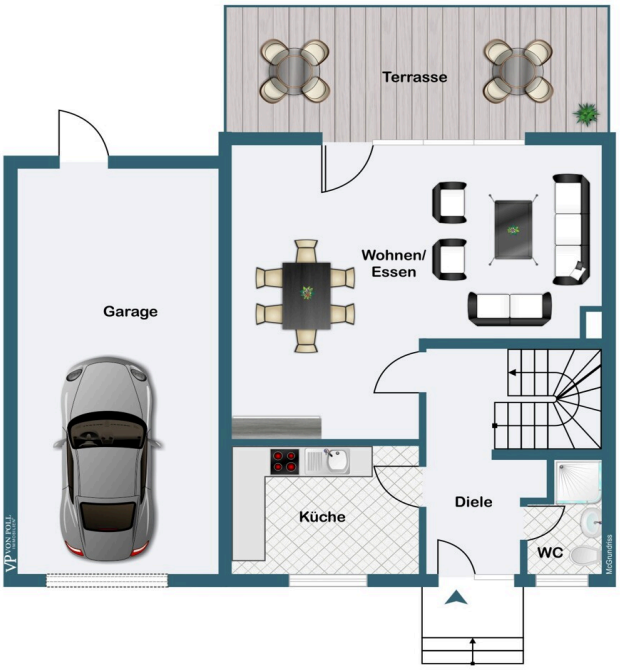
Die Immobilie

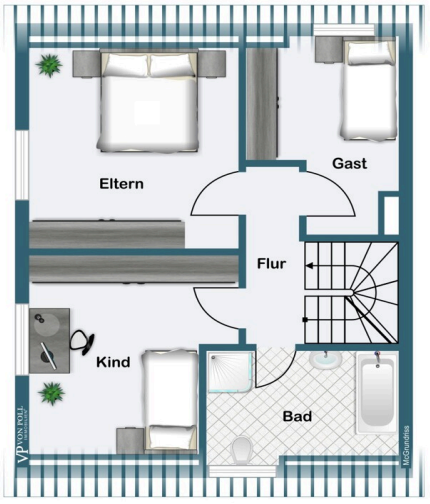


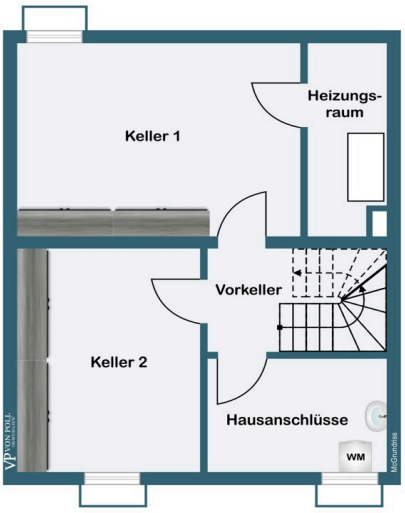


Objektnummer: 26076024-01 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

Grundrisse




Eltern
Gast
Flur
Kind
Bad



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26076024-01 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

Ein erster Eindruck

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 × 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.

Objektnummer: 26076024-01 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

Ausstattung und Details

- Baujahr 1988
- ca. 100 m² Wohnfläche (125 m² nach Ausbau DG möglich, Materialien sind vorhanden)
- ca. 310 m²
- Keller
- Garage (4×9m) am Haus mit Wallbox
- 2 Badezimmer
- 4 Zimmer (3 Schlafzimmer im OG)
- PV-Anlage
- 24 m² Terrasse mit Markise
- automatische Bewässerungsanlage
- Fenster EG neu, 3-fach Verglasung
- Heizung aus 2016
- Dachausbau bereits vorbereitet, Materialien sind vorhanden
- 4 Minuten Fußweg zur S-Bahn zum Hannover Hauptbahnhof

Objektnummer: 26076024-01 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26076024-01 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26076024-01 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Neteler

Schiffgraben 48, 30175 Hannover
Tel.: +49 511 - 44 98 963 0
E-Mail: hannover@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com