

Hannover / Anderten – Anderten

Geräumiges Haus mit Wintergarten und Modernisierungspotential

CODE DU BIEN: 24076059



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 187 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 606 m²

CODE DU BIEN: 24076059 - 30559 Hannover / Anderten – 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: 24076059 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24076059
Surface habitable	ca. 187 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1963
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	450.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2017
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24076059 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	15.07.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	267.00 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 24076059 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

La propriété



CODE DU BIEN: 24076059 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

La propriété



CODE DU BIEN: 24076059 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

La propriété



CODE DU BIEN: 24076059 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

La propriété



CODE DU BIEN: 24076059 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

La propriété



CODE DU BIEN: 24076059 - 30559 Hannover / Anderten – 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: 24076059 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

Une première impression

Zum Verkauf steht eine großzügige Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 187 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 606 m². Die Immobilie wurde im Jahr 1963 erbaut und befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die letzte Modernisierung fand 2017 statt, bei der zwei Badezimmer sowie die Elektrik im Obergeschoss und in der Küche erneuert wurden. Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und verfügt zusätzlich über einen voll ausgebauten Keller. Insgesamt gibt es sechs Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer, die genügend Platz für eine größere Familie bieten. Die Raumaufteilung ist funktional gestaltet und eignet sich ideal für flexible Wohnlösungen. Durch den zentralen Flur im Erdgeschoss sind alle Räumlichkeiten bequem erreichbar. Die Immobilie verfügt über drei Badezimmer, was den Komfort im Familienalltag erheblich steigert. Ein Wintergarten erweitert den Wohnbereich und bietet auch bei schlechterem Wetter einen angenehmen Rückzugsort mit Blick ins Grüne. Die Ausstattung des Hauses entspricht einer normalen Ausstattungsqualität und bietet somit eine solide Basis für individuelle Gestaltungsideen. Zur Bequemlichkeit des Alltags tragen zwei Garagen bei, die ausreichend Platz für Fahrzeuge oder zusätzlichen Stauraum bieten. Die Zentralheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima auch in den kühleren Monaten. Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer etablierten Wohngegend, die durch ihre gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Nähe zu Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten überzeugt. Der Garten bietet viel Raum für Freizeitaktivitäten im Freien und kann nach den eigenen Vorstellungen angelegt werden. Der sanierungsbedürftige Zustand der Immobilie eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Potenzielle Käufer können den Charme des Hauses bewahren und gleichzeitig ihre eigenen Vorlieben verwirklichen. Mit den bereits durchgeführten Modernisierungen ist eine gute Grundlage für weitere Optimierungen gegeben. Bei Interesse an dieser Immobilie können Besichtigungstermine vereinbart werden. Dies ermöglicht Ihnen, sich ein umfassendes Bild von der Raumaufteilung und den besonderen Merkmalen vor Ort zu machen. Bitte kontaktieren Sie uns, um weitere Informationen zu erhalten oder um einen Termin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus näher vorzustellen.

CODE DU BIEN: 24076059 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

Détails des commodités

- ca. 187 m² Wohnfläche
- ca. 606 m² Grundstück
- 6 Zimmer
- 3 Badezimmer
- Wintergarten
- 2 Garagen
- 3 Etagen plus Vollkeller
- Sanierungsbedürftig
- zwei Badezimmer und die Elektrik im Obergeschoss und in der Küche wurden erneuert

CODE DU BIEN: 24076059 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

Tout sur l'emplacement

Die hier angebotene Immobilie liegt im südöstlichen Stadtteil Anderten. Anderten grenzt an den sehr beliebten Stadtteil Kirchrode und zählt ebenfalls bei jung und alt zu einem der attraktivsten Stadtgebiete. Eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Gastronomische Angebote sowie die optimale Anbindung an den Nah- und Fernverkehr zeichnen diesen Stadtteil aus. Bei einem Spaziergang oder einer ausgedehnten Fahrradtour empfiehlt sich die Erkundung des stadtbekannten Tiergartens, der Anderter Schleuse oder dem Mittellandkanal.

CODE DU BIEN: 24076059 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 267.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

CODE DU BIEN: 24076059 - 30559 Hannover / Anderten – Anderten

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Neteler

Schiffgraben 48 Hanovre - Centre

E-Mail: hannover@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com