

Hannover – Anderten

# Moderne Doppelhaushälfte mit großen Garten

???????? ??????????: 25076020



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

???? ??????: 515.000 EUR • ??????????: ca. 120 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 400 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25076020 - 30559 Hannover – Anderten

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

???????? ??????????: 25076020 - 30559 Hannover – Anderten

?? ??? ??????

|                       |                                      |                                 |                                                                                       |
|-----------------------|--------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????   | 25076020                             | ????? ???????                   | 515.000 EUR                                                                           |
| ???????????           | ca. 120 m²                           | ???????????                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????? ???????        | ?????????????? ??????                |                                 |                                                                                       |
| ?????????             | 4                                    |                                 |                                                                                       |
| ????????????? ???     | 3                                    |                                 |                                                                                       |
| ???????????           |                                      | ????? ??????????????            | 2018                                                                                  |
| ???????????           | 2                                    | ?????????                       | ???????                                                                               |
| ????? ??????????????  | 1991                                 | ???????????????                 |                                                                                       |
| ?????? ?????????????? | 2 x ?????????? ???<br>?????????????? | ?????????????????????<br>?????? | ca. 67 m²                                                                             |
|                       |                                      | ????????                        | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>??????,<br>?????????????????<br>?????????  |

??????? ?????????: 25076020 - 30559 Hannover – Anderten

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

|                                                    |                       |                                                                               |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                               | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????? ???????<br>??????????                                                 | 127.40 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 26.06.2034            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                    | D              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2018           |

???????? ??????????: 25076020 - 30559 Hannover – Anderten

?? ?????????



???????? ?????????: 25076020 - 30559 Hannover – Anderten

?? ????????



???????? ?????????: 25076020 - 30559 Hannover – Anderten

?? ????????



???????? ?????????: 25076020 - 30559 Hannover – Anderten

?? ?????????



???????? ?????????: 25076020 - 30559 Hannover – Anderten

?? ????????



???????? ??????????: 25076020 - 30559 Hannover – Anderten

?? ????????



??????? ???????? : 25076020 - 30559 Hannover – Anderten

???????





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

??????? ?????????: 25076020 - 30559 Hannover – Anderten

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

Zum Verkauf steht eine hochwertige Doppelhaushälfte, die im Jahr 1991 erbaut wurde und sich auf einem ca. 400 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet. Mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus ausreichend Platz für Familien und Paare gleichermaßen. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Das Haus ist in vier gut geschnittene Zimmer aufgeteilt, darunter drei gemütliche Schlafzimmer. Zwei vollwertige Badezimmer sorgen für Komfort und Privatsphäre im Alltag. Die Einbauküche ist funktional gestaltet und ermöglicht effizientes Arbeiten. Sie grenzt an das Wohnzimmer, welches großzügig geschnitten ist und viel Tageslicht hereinlässt, was eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Besonders hervorzuheben ist die zusätzliche Nutzfläche im Vollkeller. Hier befindet sich ein Büro mit einer Größe von ca. 24 m<sup>2</sup>, das ideal für Home-Office-Zwecke geeignet ist. Der Keller bietet darüber hinaus reichlich Stauraum für Vorräte und andere Haushaltsgegenstände. Ein zusätzlicher Kelleraußenaufgang sorgt für eine bequeme und unabhängige Zugangsmöglichkeit, was den Keller noch vielseitiger nutzbar macht. Für Fahrzeuge stehen ein praktisches Doppelcarport zur Verfügung, welches direkt an das Haus angrenzt und somit einen bequemen Zugang bietet. Ein weiterer Pluspunkt ist der vorhandene Brunnen, der für die Gartenbewässerung genutzt werden kann und somit die Nebenkosten reduziert. Die Immobilie besticht durch ihren durchdachten Grundriss, der eine optimale Raumnutzung gewährleistet. Das Grundstück bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung im Außenbereich und genügend Platz für Freizeitaktivitäten im Freien. Die zentrale Lage ermöglicht eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Zeit erreichbar und sichern so die Versorgung der täglichen Bedürfnisse. In Bezug auf die Bausubstanz zeigt sich die Doppelhaushälfte in einem soliden Zustand, der durch regelmäßige Wartungen und die durchgeführten Modernisierungen erhalten wurde. Dies bietet potenziellen Käufern die Sicherheit, in eine wertbeständige Immobilie zu investieren. Wenn Sie Interesse an einer Besichtigung dieser Immobilie haben, zögern Sie nicht, Kontakt aufzunehmen. Dieses Haus ist bereit für neue Eigentümer, die seinen Charme und seine praktischen Vorzüge zu schätzen wissen. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich von den Vorzügen dieser Immobilie selbst zu überzeugen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.

??????? ?????????: 25076020 - 30559 Hannover – Anderten

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

- Baujahr 1991
- ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 400 m<sup>2</sup> Grundstück
- 4 Zimmer insgesamt
- 3 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer
- Einbauküche
- Vollkeller inklusive eines Büros (ca. 24 m<sup>2</sup>)
- Doppelcarport
- Brunnen
- Gasheizung 2018 erneuert

??????? ?????????: 25076020 - 30559 Hannover – Anderten

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

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 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 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.

??????? ?????????: 25076020 - 30559 Hannover – Anderten

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 127.40 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ?????????: 25076020 - 30559 Hannover – Anderten

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

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

Christian Neteler

Schiffgraben 48 ??????? - ??????

E-Mail: hannover@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

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