

Hannover – Anderten

Familienfreundliches Reihenhaus in Hannover- Anderten

????????? ??????????: 25076005



www.von-poll.com

???? ??????: 485.000 EUR • ??????????: ca. 128,5 m² • ?????????: 5 • ??????? ??: 175 m²

???????? ??????????: 25076005 - 30559 Hannover – Anderten

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

???????? ??????????: 25076005 - 30559 Hannover – Anderten

?? ??? ??????

???????? ??????????	25076005	????? ???????	485.000 EUR
????????????	ca. 128,5 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	5		
????????????? ???	4		
????????????		????? ???????????????	2022
????????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	1997	????????????????	
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25076005 - 30559 Hannover – Anderten

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	????????? ??????? ????????????	118.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	13.02.2035	???????????? ????????????? ????????????	D
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2022

???????? ??????????: 25076005 - 30559 Hannover – Anderten

?? ?????????



???????? ??????????: 25076005 - 30559 Hannover – Anderten

?? ?????????



???????? ??????????: 25076005 - 30559 Hannover – Anderten

?? ?????????



???????? ??????????: 25076005 - 30559 Hannover – Anderten

?? ?????????



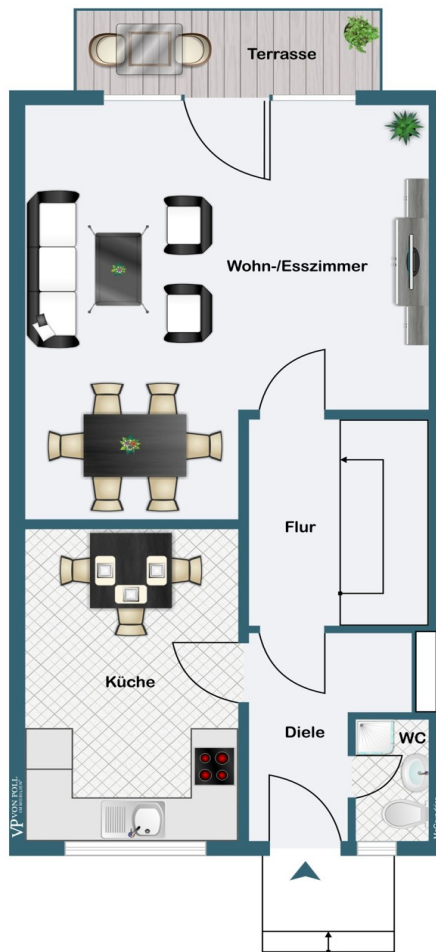
???????? ??????????: 25076005 - 30559 Hannover – Anderten

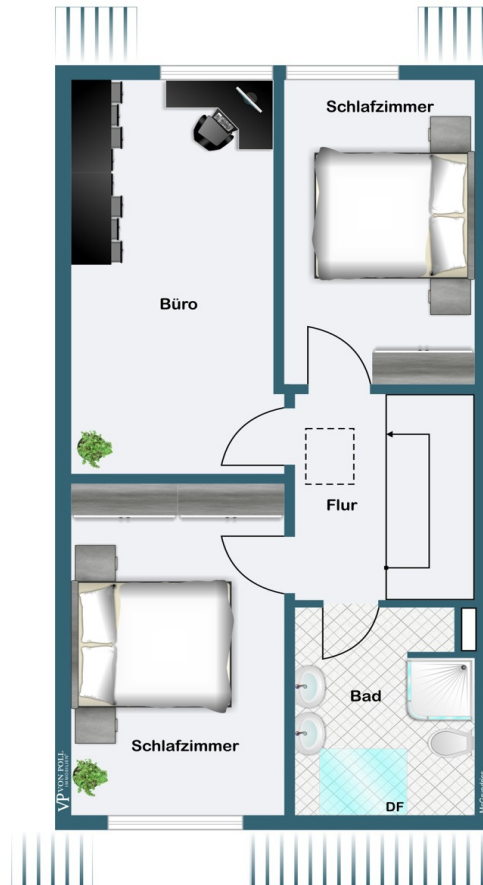
?? ?????????

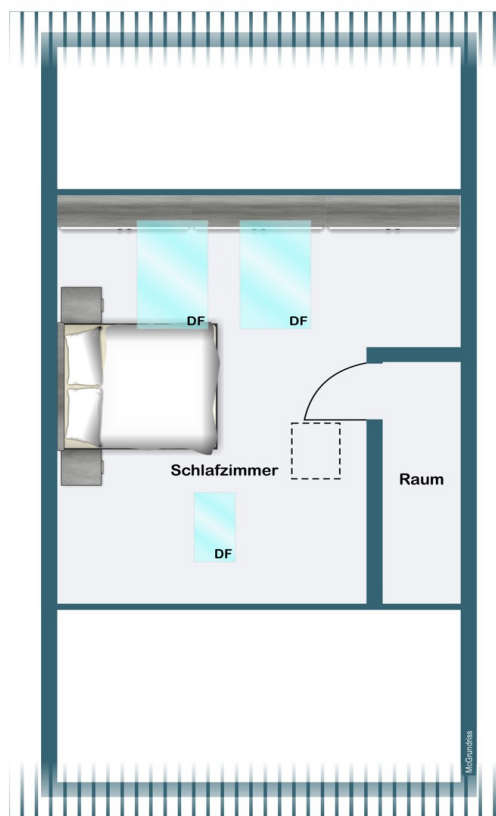


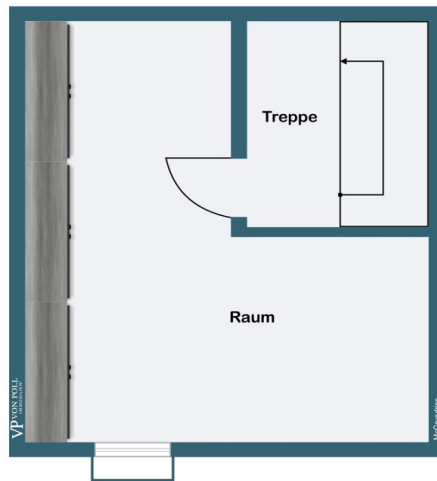
???????? ??????????: 25076005 - 30559 Hannover – Anderten

???????









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

??????? ????????: 25076005 - 30559 Hannover – Anderten

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

Dieses einladende Reihenmittelhaus wurde 1997 erbaut und befindet sich auf einem ca. 175 m² großen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von rund 128,5 m², fünf Zimmern, darunter vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer, bietet die Immobilie idealen Wohnkomfort für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Praktische Aufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten! Der Eingangsbereich bietet Platz für eine Garderobe und führt direkt in die Küche, die mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet ist. Auf Wunsch kann die Wand zum Wohnbereich geöffnet werden, um eine offene Gestaltung zu ermöglichen. Das Wohnzimmer schafft eine gemütliche Atmosphäre und bietet ausreichend Platz für einen Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse mit Markise, die an sonnigen Tagen angenehmen Schatten spendet. Der angrenzende, pflegeleichte Garten bietet Raum für individuelle Gestaltungsideen. Ein besonderes Plus: Im Erdgeschoss befindet sich ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche – eine praktische Ergänzung für den Alltag. Privaträume im Ober- und Dachgeschoss. Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche. Alle Räume bieten ausreichend Stellfläche für Möbel und lassen sich flexibel nutzen. Das ausgebaute Dachgeschoss stellt ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als zusätzliches Schlafzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum eignet. Zusätzlicher Stauraum und praktische Extras. Das Haus ist teilunterkellert und bietet viel Platz für Stauraum und eine Waschküche. Ein direkt am Haus gelegener Carport mit angrenzendem Abstellraum sorgt für einen geschützten Stellplatz Ihres Fahrzeugs. Fazit Dieses gepflegte Reihenmittelhaus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Eine ideale Wahl für alle, die ein gemütliches Zuhause in angenehmer Umgebung suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich persönlich überzeugen!

???????? ??????????: 25076005 - 30559 Hannover – Anderten

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

- Baujahr 1997
- ca. 128,5 m² Wohnfläche
- 5-Zimmer
- 2 Badezimmer
- Einbauküche
- Terrasse mit Markise
- Carport und zusätzlichen Abstellraum am Haus
- Keller

???????? ??????????: 25076005 - 30559 Hannover – Anderten

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

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 stadtbekanntem Tiergartens, der Anderter Schleuse oder dem Mittellandkanal. Die Straßenbahnhaltestelle "Königsberger Ring" liegt knapp 500 Meter entfernt vom Haus. Von dort aus gelangen Sie mit der Bahn innerhalb von circa 18 Minuten in die Innenstadt von Hannover. Die B65, über welche Sie innerhalb von 15 Minuten Hannover und in wenigen Minuten die Autobahn A7 erreichen, liegt circa 500 Meter vom Haus entfernt.

??????? ???????: 25076005 - 30559 Hannover – Anderten

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 118.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. 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 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.

???????? ??????????: 25076005 - 30559 Hannover – Anderten

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

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

Christian Neteler

Schiffgraben 48 ??????? - ???????
E-Mail: hannover@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com