

Hannover – Anderten

Zwei Wohnhäuser auf einem Grundstück in Hannover-Anderten

Número de propiedad: 25076024



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.550.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 510 m² • HABITACIONES: 18 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 898 m²

Número de propiedad: 25076024 - 30559 Hannover – Anderten

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25076024 - 30559 Hannover – Anderten

De un vistazo

Número de propiedad	25076024	Precio de compra	1.550.000 EUR
Superficie habitable	ca. 510 m²	Comisión	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	18		
Año de construcción	1939	Estado de la propiedad	como nuevo
		Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25076024 - 30559 Hannover – Anderten

Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	08.08.2025	Consumo de energía final	80.50 kWh/m²a
		Clase de eficiencia energética	C
		Año de construcción según el certificado energético	2015

Número de propiedad: 25076024 - 30559 Hannover – Anderten

La propiedad



Número de propiedad: 25076024 - 30559 Hannover – Anderten

La propiedad



Número de propiedad: 25076024 - 30559 Hannover – Anderten

La propiedad



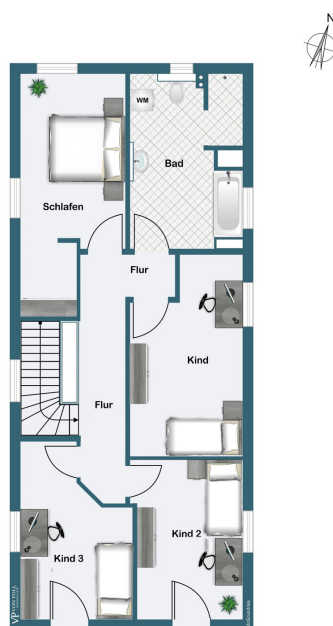
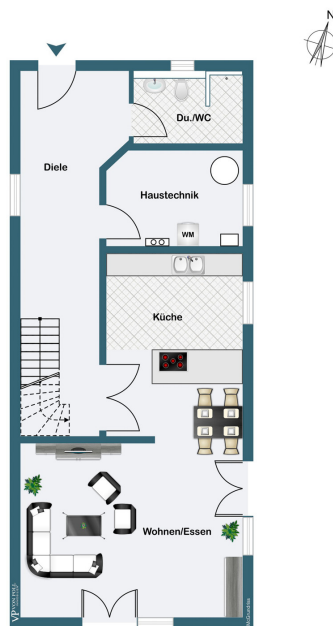
Número de propiedad: 25076024 - 30559 Hannover – Anderten

La propiedad



Número de propiedad: 25076024 - 30559 Hannover – Anderten

La propiedad



Número de propiedad: 25076024 - 30559 Hannover – Anderten

La propiedad



Número de propiedad: 25076024 - 30559 Hannover – Anderten

Una primera impresión

Dieses besondere Immobilienangebot vereint zwei eigenständige Wohngebäude mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten auf einem gemeinsamen Grundstück von ca. 590?m² Fläche. Es handelt sich um ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit fünf vermieteten Einheiten sowie ein modernes Einfamilienhaus mit großzügiger Wohnfläche und familienfreundlicher Raumaufteilung. Aufgrund interner Systemvorgaben werden beide Objekte technisch zusammengeführt und als eine Einheit dargestellt – tatsächlich handelt es sich jedoch um zwei getrennt nutzbare Immobilien mit jeweils eigenem Zugang und klar definierter Flächenstruktur, welche jedoch ausschließlich gemeinsam verkauft werden.

Das Mehrfamilienhaus wurde ca. 1939 errichtet und umfasst auf etwa 360?m² Wohnfläche insgesamt fünf Wohneinheiten. Es befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist voll vermietet. Die Ausstattung umfasst unter anderem Kunststofffenster mit Dreifachverglasung sowie eine zentrale Gasheizung. Die Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf rund 40.150?€, was das Objekt zu einer attraktiven Kapitalanlage macht. Der Energieverbrauchsausweis weist eine Effizienzklasse C aus, was die solide energetische Basis des Gebäudes unterstreicht.

Direkt angrenzend befindet sich ein freistehendes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 160?m², das sich ideal für Familien oder Eigennutzer eignet. Das Haus wurde im Jahr 2019 in Massivbauweise errichtet und überzeugt durch seinen neuwertigen Zustand sowie eine zeitgemäße, funktionale Planung und Ausstattung. Die Raumaufteilung ist klar strukturiert und orientiert sich an modernen Wohnbedürfnissen. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger, offener Wohn- und Essbereich mit angeschlossener Küche. Ein Gäste-WC, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein direkter Zugang zur Terrasse runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Das Obergeschoss bietet drei gut geschnittene Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates WC, ideal für das tägliche Familienleben. Die Bauweise ist hochwertig und auf langfristige Werthaltigkeit ausgelegt. Das Gebäude wurde nach modernen energetischen Standards errichtet und erreicht die Energieeffizienzklasse A.

Ob Kapitalanleger, Eigennutzer oder Mehrgenerationenmodell – diese Immobilie bietet ein flexibles Nutzungskonzept mit hoher Zukunftsperspektive. Das Mehrfamilienhaus generiert stabile Mieteinnahmen, während das Einfamilienhaus kurzfristig bezugsfrei genutzt oder vermietet werden kann. Beide Häuser befinden sich auf demselben Grundstück, sind aber technisch, funktional und nutzungsrechtlich voneinander getrennt.

Número de propiedad: 25076024 - 30559 Hannover – Anderten

Detalles de los servicios

- Grundstück mit zwei zusammen zuverkaufenden Immobilien
 - 898m² Grundstück
 - Beide Immobilien sind technisch, funktional und nutzungsrechtlich voneinander getrennt
 - Optimale Anbindung
 - Abstellmöglichkeit für Fahrzeuge im Innenhof
- Einfamilienhaus:
- 160m² Wohnfläche
 - Offene Küche
 - Großzügiges und offenes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
 - 3 Schlafzimmer im OG
 - Terrasse
 - Balkon
 - Hauswirtschaftsraum
 - Energieeffizienz A (Endenergiebedarf: 44,1kWh, Baujahrwärmeerzeuger: 2020)
- Mehrfamilienhaus:
- Gepflegter Zustand
 - 5 vermietete Wohneinheiten
 - 40.150€ Jahresnettokaltmiete
 - Energieeffizienz C (siehe Exposé Seite 4)

Número de propiedad: 25076024 - 30559 Hannover – Anderten

Todo sobre la ubicación

Die beiden Gebäude befinden sich in einer gewachsenen Wohngegend im beliebten Stadtteil Hannover-Anderten. Die Umgebung ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern und bietet ein naturnahes Wohnumfeld mit gleichzeitig hervorragender Infrastruktur.

Fußläufig sind die Buslinie 125 sowie der Bahnhof Hannover Anderten-Misburg erreichbar, die eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleisten. Zudem befinden sich zahlreiche Supermärkte und Restaurants in unmittelbarer Nähe, sodass für das kulinarische Wohl bestens gesorgt ist.

Die Kurt-Schumacher-Grundschule sowie die Pestalozzi-Oberschule sind innerhalb von etwa zehn Minuten zu Fuß erreichbar und machen den Standort besonders attraktiv für Familien mit Kindern.

Die nahegelegene Bundesstraße B65 sowie die Anbindung an die Autobahn A7 sorgen zusätzlich für eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt von Hannover und des überregionalen Verkehrsnetzes.

Darüber hinaus bietet die Umgebung eine Vielzahl an Sportvereinen und Freizeitmöglichkeiten, die sowohl für aktive Erholung als auch für gemeinschaftliche Aktivitäten sorgen und somit zur hohen Lebensqualität in diesem Wohngebiet beitragen.

Número de propiedad: 25076024 - 30559 Hannover – Anderten

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.8.2025.

Endenergieverbrauch beträgt 80.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número de propiedad: 25076024 - 30559 Hannover – Anderten

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Christian Neteler

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 44 98 963 0

E-Mail: hannover@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com