Hannover – Anderten

Zwei Wohnhäuser auf einem Grundstück in Hannover-Anderten

Número da propriedade: 25076024

PREÇO DE COMPRA: 1.550.000 EUR • **ÁREA:** ca. 510 m² • **QUARTOS:** 18 • **ÁREA DO TERRENO:** 898 m²

Número da propriedade: 25076024 - 30559 Hannover – Anderten

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25076024 - 30559 Hannover – Anderten

Numa vista geral

Número da propriedade	25076024
Área	ca. 510 m²
Quartos	18
Ano de construção	1939

Preço de compra	1.550.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 25076024 - 30559 Hannover – Anderten

Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	08.08.2025

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	80.50 kWh/m²a
Classificação energética	C
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1939

Número da propriedade: 25076024 - 30559 Hannover – Anderten

O imóvel

Número da propriedade: 25076024 - 30559 Hannover – Anderten

O imóvel

Número da propriedade: 25076024 - 30559 Hannover – Anderten

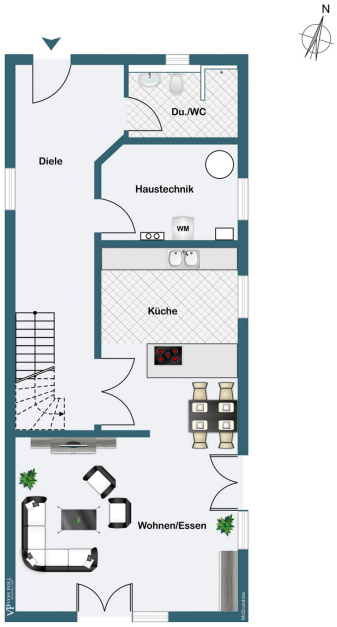
O imóvel

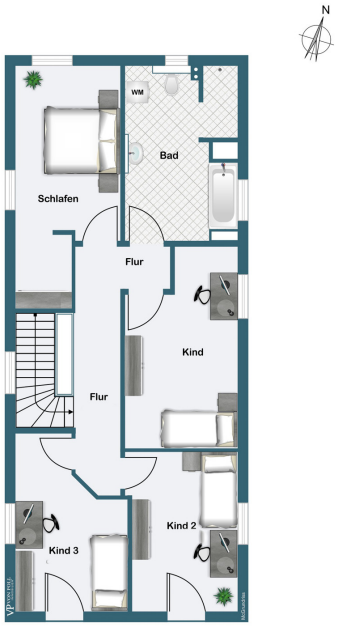
Número da propriedade: 25076024 - 30559 Hannover – Anderten

O imóvel

Número da propriedade: 25076024 - 30559 Hannover – Anderten

O imóvel





Número da propriedade: 25076024 - 30559 Hannover – Anderten

O imóvel

Número da propriedade: 25076024 - 30559 Hannover – Anderten

Uma primeira impressão

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 da propriedade: 25076024 - 30559 Hannover – Anderten

Detalhes do equipamento

-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
- Großzügies und offenes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- 3 Schlafzimmer im OG
- Terrasse
- Balkon
- Hauswirtschaftsraum
- Energieeffizenz A (Endenergiebedarf: 44,1kWH, Baujahrwärmeerzeuger: 2020)

Mehrfamilienhaus:
- Gepflegter Zustand
- 5 vermietete Wohneinheiten
- 40.150€ Jahresnettokaltmiete
- Energieeffizenz C (siehe Exposé Seite 4)

Número da propriedade: 25076024 - 30559 Hannover – Anderten

Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 25076024 - 30559 Hannover – Anderten

Outras informações

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 1939.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número da propriedade: 25076024 - 30559 Hannover – Anderten

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Christian Neteler

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com