

# KAPITALANLAGE IN HANNOVER/ANDERTEN

## Objektdaten

Objekt ID 1639  
Objektart zinshaus\_renditeobjekt  
Objekttyp Wohnanlage  
Kaufpreis 395.000,00 €  
Stellplätze 5  
Provision 3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt.  
Wohnfläche 175.00 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche 15.00 m<sup>2</sup>  
Vermietbare Fläche 175.00 m<sup>2</sup>  
Zimmer 4.00  
Badezimmer 2.00  
Gäste WC Ja  
Balkon 3.00  
Baujahr 1969



## Objektbeschreibung

Diese exklusive, großzügige und modernisierte Kapitalanlage befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1969. Sie erreichen die Wohnung über ein gepflegtes Treppenhaus mit Fahrstuhl. Auf ca. 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche und mit einer praktischen Raumaufteilung bietet sie reichlich Platz für eine Familie oder Paare mit gehobenem Anspruch an Komfort und Wohnqualität. Die Einheit entstand aus der Zusammenlegung zweier Wohnungen und besticht durch vier Zimmer, zwei Badezimmern, 3 Loggien, einem Gäste-WC, zwei Abstellkammern sowie zwei zugehörige Kellerräume, die zusätzlichen Stauraum schaffen. Dank der flexiblen Raumaufteilung lässt sich die Wohnung individuell an verschiedene Wohnbedürfnisse anpassen. Ob eine Abteilung eines gewerblich genutztem Arbeitsplatz oder eine Trennung in zwei separat nutzbare Wohnungen. Die Bewohner des Hauses setzen sich sowohl aus Eigentümern, als auch aus Mietern zusammen. Stellplatzmöglichkeiten (2 Garagen und 3 Außenstellplätze) können zusätzlich erworben werden. Die in diesem Dokument ermittelten Informationen beruhen auf Daten der Verkäufer/-in bzw. Eigentümer/-in. Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Bitte beachten Sie die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ im Exposé.

## Objektlage

Die großzügige Wohnung mit herrlichem Balkon liegt an der Grenze der beiden beliebten Ortsteile Anderten und Kirchrode, eingebettet zwischen Tiergarten, Eilenriede-Waldgebiet und dem Mittellandkanal. Das Umfeld verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur hinsichtlich Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten und Restaurants. Öffentliche Verkehrsmittel wie S-Bahn, Straßenbahn und Bus sind in wenigen Minuten erreichbar. Mit der Straßenbahn Linie 5 sind Sie in nur 20 Minuten mitten im Zentrum von Hannover (Station Kröpcke). Der Stadtteil bietet aber auch hervorragende Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. So sind via Messe-Schnellweg auch die Autobahnen A2 und A7 sowie die B65 in nur wenigen Minuten erreichbar.

## Ausstattungsbeschreibung

Die hübsche Wohnung erstreckt sich über das gesamte 1. OG des Hauses. Das Herzstück der Wohnung bildet das große und lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer, welches über eine breite und bodentiefe Fensterfront verfügt. Durch die Balkontür gelangen Sie auf den wunderschönen Balkon mit Blick ins Grüne. Ein weiteres

Highlight der Wohnung ist die moderne gestaltete geräumige Wohnküche. Die Küche verfügt über alle nötigen Einbauten und elektrischen Geräten. Das innenliegende Badezimmer ist hell gefliest und verfügt über eine Badewanne. Neben dem Bad befindet sich ein zweites Zimmer, welches sich perfekt als Kinder-, Gäste-, oder Arbeitszimmer eignet. Am anderen Ende des Flurs befindet sich das ruhig gelegene Schlafzimmer mit einer großen Fensterfront und ein Gäste-WC. Zu der Wohnung gehören zwei Abstellräume im Keller. Hier befindet sich auch der gemeinschaftlich genutzte Fahrradkeller. Zur gemeinschaftlichen Nutzung gibt es außerdem Waschmöglichkeiten sowie einen Trockenraum im Dachgeschoss. Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige, Gemeinschafts-Dachterrasse, die einen spektakulären Blick über Hannovers grüne Oase - Kirchrode / Anderten - bietet. Zuzüglich können 2 Garagen á 15.000 € und 3 Außenstellplätze á 5.000 € erworben werden. Das Hausgeld beträgt monatlich ca. 715 € zzgl. der Instandhaltungsrücklagen von ca. 500 €. Auf Grund eines Wechsels des Verteilerschlüssels für den Wasserverbrauch, ist mit einer Reduzierung zu rechnen.

## Sonstige Angaben

SIE MÖCHTEN AUSSERDEM IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN? Dann stellt sich schnell die Frage: Wie viel ist mein Haus wert? Bei #MAKLERINNEN HANNOVER erhalten Sie Ihre Immobilienbewertung schnell, einfach und gratis! Kurz auf einen Kaffee bei uns Lange-Feld-Straße 60, Hannover-Kirchrode vorbeikommen oder online von zu Hause mit: [maklerinnen-hannover.de/objektwert-to-go/](https://maklerinnen-hannover.de/objektwert-to-go/) SIE MÖCHTEN ERFAHREN, WIE VIEL EIGENHEIM SIE SICH LEISTEN KÖNNEN/MÖCHTEN? Der Budgetrechner hilft Ihnen bei grundsätzlichen Fragen während der Immobiliensuche und vor dem Abschluss einer Baufinanzierung: [maklerinnen-hannover.de/budgetrechner-dr-klein/](https://maklerinnen-hannover.de/budgetrechner-dr-klein/) Auf Basis Ihrer Angaben errechnet der Budgetrechner ganz einfach Ihren maximalen Kaufpreis und Kreditbetrag sowie Ihre maximale monatliche Kreditrate. Ermitteln Sie also jetzt mit dem Budgetrechner, was Ihre Immobilie kosten darf und wie viel Kredit Sie für Ihren Hauskauf bekommen! Gemeinsam finden wir so die Immobilie, die Sie sich leisten können und kommen Ihrem Eigentumswunsch schnell näher.

Ansprechbar Carolin von Hörde

tner

Email [carolin@maklerinnen-hannover.de](mailto:carolin@maklerinnen-hannover.de)

Telefon 00491722006787

Mobil 00491722006787











**#MAKLERINNEN  
HANNOVER**

Wertschätzend  
 Engagiert  
 Gewinnbringend  
[objektwert2go.de](http://objektwert2go.de)

