



KENSINGTON[®]
Finest Properties International

Exklusive und großzügige Wohnung in Anderten zu sofort möglich!



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KHV_441	Stand vom:	25.10.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	1969
Ort:	30559 Hannover / Anderten	Wohnfläche:	175,00 m ²
Etage:	1	Anzahl Zimmer:	4,0
Anzahl Schlafzimmer:	3,0	Anzahl Badezimmer:	2,0
Anzahl sep. WC:	1,0	Anzahl Stellplätze:	1,0
Zustand:	Gepflegt		

Preise:

Kaufpreis:	449.000,00 €	Hausgeld:	1.425,00 €
Provision:	3,57% inkl. MwSt.		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	2028-10-17
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	2013
Wertklasse:	D	Befuerung:	Gas
Primärer Energieträger:	ERDGAS_SCHWER	Energieverbrauchskennwert:	126.00 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Firma:	Finest Properties Hannover GmbH	Name:	Christopher Grein
Straße:	Annenstraße 1	Ort:	30171 Hannover
Telefon:	01726743140	E-Mail:	christopher.grein@kensington-international.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Diese exklusive Eigentumswohnung in Hannover-Anderten bietet modernen Wohnkomfort in einer der begehrtesten Lagen der Landeshauptstadt. Direkt am malerischen Tiergarten gelegen, verbindet das Objekt eine ruhige, naturnahe Umgebung mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – die Haltestellen befinden sich nur wenige Schritte vor der Haustür.

Die 1969 erbaute Wohnung besteht aus zwei zusammengelegten Einheiten und bietet großzügige 175 m² Wohnfläche. Durch die umfassende Sanierung befindet sich die Wohnung in einem erstklassigen Zustand. Vier Zimmer, darunter drei geräumige Schlafzimmer, schaffen ein komfortables Zuhause für Familien oder Paare. Die hochwertige Einbauküche ist perfekt für Kochliebhaber, und die beiden modernen Bäder – ein Tageslichtbad mit luxuriöser Wellnessdusche und ein innenliegendes Bad mit Wanne – bieten höchsten Komfort. Ein separates Gäste-WC ergänzt die Ausstattung.

Entspannen Sie auf einer der drei Loggien, die mit elektrischen Markisen ausgestattet sind und ein wunderbares Außenambiente bieten. Für Stauraum sorgen zwei Abstellkammern, sowie zwei separate Kellerräume. Ein KFZ-Stellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten, zusätzliche Stellplätze und Garagen können auf Wunsch erworben werden.

Das gepflegte Wohnhaus ist mit einem Personenaufzug ausgestattet, und in den letzten Jahren wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, darunter die Erneuerung der Flachdächer und Strangsanierungen.

In dem Hausgeld in Höhe von 1.425€ ist die Instandhaltungsrücklage beinhaltet. Diese beträgt ca. 550€. Ca. 695€ des restlichen Hausgeldes in Höhe von ca. 875€ ist umlagefähig. Da die Strangsanierungen annähernd abgeschlossen sind, ist mit einer Reduzierung der Instandhaltungsrücklage in der Zukunft zu rechnen.

Diese Wohnung bietet ein elegantes Zuhause in begehrter Lage, kombiniert mit einem erstklassigen Wohngefühl – perfekt für alle, die Wert auf Komfort und eine verkehrsgünstige Lage legen. Lassen Sie sich von diesem attraktiven Angebot überzeugen – Ihr neues Zuhause in Anderten erwartet Sie!

Lage:

Hannover, die Landeshauptstadt Niedersachsens, ist seit 2000 EXPO-Stadt und zählt ca. 520.000 Einwohner. Auch bekannt als die grüne Messestadt an der Leine, bietet sie mit dem Maschsee, den königlichen Herrenhäuser Gärten, dem Erlebnis-Zoo Hannover und ihrem großen Stadtwald „Eilenriede“, eine hohe Lebensqualität.

Die Wohnung befindet sich absolut zentral im Stadtteil Anderten, der durch den Tiergarten im Westen, die Eisenbahnstrecke nach Lehrte im Norden, den Mittellandkanal im Osten und den Südschnellweg im Süden begrenzt wird. Anderten gehört zum Stadtbezirk Misburg-Anderten, bestehend aus den drei Stadtteilen Anderten, Misburg-Nord und Misburg-Süd. Der gesamte Stadtbezirk umfasst insgesamt rund 35.000 Einwohner, wobei ca. 8.000 auf Anderten entfallen.

Im Stadtbezirk Misburg-Anderten sind sämtliche Schulformen, wie Grundschulen in Anderten und Misburg, tlw. auch konfessionsabhängig (katholisch), Oberschule in Anderten, Realschule und Gymnasium (jeweils im Schulzentrum Misburg) vorhanden.

Die Infrastruktur mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, insbesondere in Misburg-Nord rund um Meyers Garten,

ist sehr gut. Des Weiteren sind sämtliche medizinischen Angebote und auch Apotheken vor Ort vorhanden. Seit Dezember 2014 fährt die Stadtbahnlinie 7 bis zur Endhaltestelle Misburg und verbindet damit -zusätzlich zur Linie 5 ab Endhaltestelle Anderten- den Stadtbezirk in ca. 20-25 Minuten mit der Innenstadt von Hannover. Darüber hinaus fahren die S-Bahn-Linien 3 und 7 ab dem S-Bahnhof Anderten-Misburg innerhalb von neun Minuten zum Hauptbahnhof in Hannover. Die nahegelegene Bundesstraße 65 sorgt für eine optimale Anbindung an die Autobahnen 2 und 7.

Ausstattung:

- 2 zusammengelegte Wohnungen (1999)
- Großzügiges offenes Wohnzimmer mit Parkettboden
- Tageslicht-Badezimmer mit Wellness-Dusche
- Innenliegendes Badezimmer mit Wanne
- Gäste-WC
- 3 Loggien mit elektrischen Markisen
- Vergrößerte Küche mit hochwertiger Einbauküche
- Ankleide am Schlafzimmer
- 2 Abstellkammern
- Personenaufzug
- 2 Keller
- 1 KFZ-Stellplatz inklusive
- 2 weitere Stellplätze à 5.000€ möglich
- 2 Garagen mit elektrischem Tor à 15.000€ möglich

Sonstiges:

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Grein unter der Mobilfunknummer 0172-6743140 gerne zur Verfügung. Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre E-Mail-Adresse zu hinterlassen. Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: www.kensington-hannover.com. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Bilder

Wohnzimmer_II



Wohnzimmer_III



Wohnzimmer_IV



Wohnzimmer_V



Küche_I



Küche_II



Küche_III



Küche_IV



Badezimmer1



Badezimmer2



Schlafzimmer_I



Schlafzimmer_II



Zimmer1_I



Zimmer1_II



Zimmer2



Flur1



Flur2



GästeWC



Loggia_I



Loggia_II



Treppenhaus



Draufsicht



Front



Rückseite



