

# historisches 2-Familienhaus bzw. Wohn- und Geschäftshaus in begehrter Lage von Anderten

Anbieter-Objekt-Nr.: 001

## Hauptkriterien

**Kaufpreis:**

990.000 €

**Wohnfläche:**

ca. 271 m<sup>2</sup> | 9 Zimmer

## Weitere Daten

**Haustyp:**

Mehrfamilienhaus

**Objektzustand:**

Neuwertig

**Baujahr:**

1910

**Energieausweis:**

nicht erforderlich

**Heizungsart:**

Zentralheizung

**Grundstücksfläche ca.:**

316,00 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche ca.:**

5,00 m<sup>2</sup>

**Etagenzahl:**

3

**Schlafzimmer:**

7

**Badezimmer:**

3

## Objektbeschreibung

Mit diesem historischen Zweifamilienhaus in begehrter Lage im Herzen von Anderten haben Sie erstaunlich viele Möglichkeiten.

Das Erdgeschoss der in 2014 komplett neu sanierten Immobilie beheimatet derzeit eine Gewerbefläche. Diese besteht aus 3 Büroräumen, die durch die großen Fensterflächen der Einheit, die in Anthrazit geschmackvoll in die sandgestrahlte Backsteinfassade eingelassen wurde. Zudem stehen 2 Toiletten, eine kleine Küche und ein Lager zur Verfügung. Genutzt werden diese aktuell durch eine ruhiges Gewerbe, einen Personaldienstleister. Die Einheit erzielt derzeit eine Kaltmiete in Höhe von 13.200 Euro pro Jahr, wobei diese Miete ein erhebliches Steigerungspotential bietet und gem. Gutachten eine Jahresnettokaltmiete von 19.800,- Euro angemessen wäre.

Der Clou an dieser Einheit ist jedoch, dass diese Gewerbefläche sich mit wenigen Handgriffen in eine separate Wohnung umwandeln lässt. Somit stünden Ihnen dann auf rund 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche 3 großzügige Wohnräume zur Verfügung. Das Bad kann entsprechend durch die bereits vorhandene, in 2014 neu verlegte Rohrinstitution, einfach umgebaut und genutzt werden. Hinter dem Haus befindet sich eine kleine Fläche, die derzeit als Parkplatz genutzt wird, hier aber geschmackvoll als kleiner Garten genutzt werden kann.

Wir haben Ihnen in unserer anhängenden Bildergalerie einmal die Möglichkeiten der unteren Einheit zur Nutzung als Wohnung visualisiert. Wenn Sie hierzu Fragen haben, sprechen Sie uns gern an.

Die obere Wohnung erreichen Sie über einen separaten Eingang mit einem eigenen Treppenhaus. Bei dieser atemberaubenden Wohnung handelt es sich um eine sehr offene und helle Maisonette mit ca. 171 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Das Zentrum dieser Maisonette ist das große Wohnzimmer mit dem Esszimmerbereich und der offenen Küche. Die geschmackvolle Küche in Hochglanz-Weiß bietet alles, was das Herz des Hobbykochs begehrt. Und durch die raffinierte Tresenlösung hat man hier immer das Gefühl, "mittendrin statt nur dabei" zu sein.

Auf der ersten Etage dieses Wohnjuwels stehen Ihnen zudem gleich 2 Kinder- oder Arbeitszimmer zur Verfügung. Das Bad auf dieser Etage ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet und ebenso hell gehalten wie auch der Rest der Wohnung.

Über eine leicht versteckte und damit unaufdringlich wirkende Treppe gelangen Sie in den privaten Bereich der Wohnung. Hier wurde als Herzstück ein weiteres Wohnzimmer integriert, das "nach oben hin" offen ist und somit ein gigantisches Raumgefühl gibt. Von diesem Zimmer aus haben Sie zudem den Austritt auf die sonnig ausgerichtete Loggia, die nahezu sichts geschützt zum Sonnen und Relaxen einlädt.

Das Schlafzimmer bietet auf kurzem Weg Zugang zum eigenen Ankleidezimmer. Zudem wird auch diese Etage durch ein Bad, ebenfalls mit Badewanne und Dusche, abgerundet.

Insgesamt handelt es sich hier um eine Immobilie, die aufgrund der Lage, der Ausstattung und der mannigfaltigen Möglichkeiten ein unglaubliches Potential für rundherum glückliche Stunden bietet!

\*Der Energieausweis befindet sich in der Erstellung und liegt zur Besichtigung vor\*

## Ausstattung

Fast pünktlich zum 100. Geburtstag des Hauses hat die freundliche Eigentümerin weder Kosten noch Mühen gescheut und 2014 einfach "alles" erneuert: Die gesamte Haustechnik wurde ersetzt, das Dach, die Loggia, alle Böden und Wände, die gesamte Ausstattung, alles wurde angefasst. Die Fassade wurde liebevoll aufgearbeitet, die Raumzuschnitte wurden verändert, um großzügige und "luftige" Räume zu schaffen, in denen man sich wohlfühlt. Die Außenanlagen wurden neu angelegt, alle Fenster getauscht, einfach alles, was wichtig ist. Da die Eigentümerin großen Wert auf gutes Material und eine hohe Qualität gelegt hat, werden Sie sicherlich noch lange Freude an diesem Kleinod haben.

Ein aktuelles Gutachten einer öffentlich bestellten Gutachterin liegt vor und bestätigt den Wert. Gern stellen wir Ihnen dieses, ebenso wie weitere Unterlagen zu dieser Immobilie, nach Ihrer Anfrage zur Verfügung.

## Lage

Die Liegenschaft liegt zentral, aber dennoch sehr ruhig im beliebten hannoveraner Stadtteil Anderten, nahe der Grenze zu Kirchrode.

Im Stadtteil gibt es eine Grundschule (Kurt-Schumacher-Schule), eine Oberschule (Pestalozzischule II) sowie ein Hallenbad. In der Schleuse Anderten werden jährlich bis zu 22.000 Binnenschiffe durch die 225 Meter langen Schleusenammern geführt. Östlich des Mittellandkanals befindet sich ein Gewerbegebiet. Im Süden erschließt die Stadtbahn den Stadtteil, im Norden befindet sich die S-Bahn-Station Hannover-Anderten-Misburg. Im Dezember 2002 wurde die Stadtbahnlinie 5 verlängert und fährt seitdem über die Haltestelle Königsberger Ring zum Endpunkt Anderten. Dort besteht Anschluss an die Buslinie 125 über Misburg und Groß-Buchholz zum Sahlkamp sowie an die Buslinie 800 (Altenbekener Damm – Kirchrode – Anderten – Sehnde – Mehrum) die gleichzeitig auch die 373 ist aber nur an Schultagen zu den Stoßzeiten fährt.

Ein REWE-Markt sowie ein Aldi sind unweit entfernt. NETTO erreichen Sie innerhalb von ca. 1 Minute zu Fuß und für Jogger und Hundeliebhaber ist die Lage ein Paradies, da der Mittellandkanal nur ca. 150 Meter Luftlinie entfernt ist. Auch der Tiergarten, eine wunderschöne Parkanlage mit Rehbesatz, liegt nur wenige Minuten fußläufig entfernt.