

Hannover – Kirchrode

# Helle Doppelhaushälfte in Kirchrode

Objektnummer: 24076055



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 635.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 144 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 639 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24076055 - 30559 Hannover – Kirchrode

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24076055 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Auf einen Blick

Objektnummer	24076055
Wohnfläche	ca. 144 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1968
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	635.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24076055 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	281.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.12.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2017



Objektnummer: 24076055 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Die Immobilie





Objektnummer: 24076055 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 24076055 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)





Objektnummer: 24076055 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Die Immobilie





Objektnummer: 24076055 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 24076055 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Ein erster Eindruck

Diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1968 überzeugt mit einer harmonischen Kombination aus großzügigem Wohnraum und einladender Helligkeit. Auf 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ausreichend Platz für individuelles Wohnen und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Das weitläufige Grundstück mit knapp 640 m<sup>2</sup> schafft ideale Bedingungen für entspannte Stunden im Freien. Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie der helle, geflieste Eingangsbereich. Die Fensterfront neben der Tür sorgt für eine freundliche Atmosphäre. Direkt angrenzend befindet sich ein Gäste-WC mit Waschbecken. Vom Flur aus gelangen Sie in die Hauptbereiche des Erdgeschosses. Das Wohnzimmer mit Kamin erreichen Sie durch eine große Schiebetür. Es bietet dank seiner bodentiefen Fenster viel Licht und direkten Zugang zur Terrasse und zum großzügigen Garten. Der vorhandene Parkettboden zeigt Nutzungsspuren und könnte entweder aufgearbeitet oder komplett erneuert werden, um den Raum nach individuellen Vorstellungen zu gestalten. Das separate Esszimmer, ausgestattet mit hellem Parkett und einer in die Wand integrierten Vitrine, lädt zu geselligen Stunden ein. Eine praktische Durchreiche verbindet es mit der angrenzenden Küche. Alternativ besteht die Möglichkeit, die Wand zwischen Esszimmer und Küche zu entfernen, um einen offenen und großzügigen Wohn- und Essbereich zu schaffen. Im Obergeschoss erwarten Sie drei helle Schlafzimmer und ein großzügiges Badezimmer. Die Schlafzimmer, aktuell mit Teppichböden ausgestattet, könnten durch moderne Bodenbeläge wie Parkett oder Vinyl aufgewertet werden. Zwei der Schlafzimmer haben direkten Zugang zum Balkon, der einen wunderbaren Blick in den Garten bietet. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, ein WC, ein Bidet und zwei Waschbecken. Das ausgebaute Dachgeschoss, erreichbar über eine Raumspartreppe, bietet eine flexible Raumaufteilung mit einem gemütlichen Gästezimmer und einem praktischen Abstellraum mit Fenster. Der Keller überzeugt durch seine großzügige Fläche und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Neben umfangreichem Stauraum, der ideal für die Aufbewahrung von Haushaltsgegenständen, Werkzeugen oder saisonalem Zubehör geeignet ist, bietet er einen vollständig eingerichteten Wohnraum, welcher nicht zu der Wohnfläche gerechnet wird. Dieser besteht aus einem gemütlichen Schlafrum, einem Wohnzimmer, einer kompakten Küche und einem funktionalen Badezimmer mit Dusche. Dieser Bereich ist perfekt als Rückzugsort oder Gästezimmer geeignet. Des Weiteren sind die Räumlichkeiten über einen separaten Eingang leicht zu erreichen. Zum Haus gehört eine große Garage. Hier können zwei Autos bequem hintereinander geparkt werden und sogar Fahrräder finden dazu noch Platz. Aus der Garage gibt es einen Zugang zum Garten. Die Immobilie wurde über die Jahre gepflegt. Ein Großteil der Fenster wurde erneuert, was für mehr Energieeffizienz und Helligkeit sorgt. Die Ölheizung aus dem Jahr 2017 bietet eine

zuverlässige Wärmeversorgung. Das Haus bietet umfangreiches Potenzial für Modernisierungen um es ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Dieses Haus könnte mit dem Förderprodukt "Jung kauft Alt" (KfW 308) finanziert werden. Profitieren Sie dabei von geringen Zinsen und Zuschüssen bei dem Kauf und der Renovierung des Hauses. Nutzen Sie das Wissen unserer Finanzprofis von VON POLL Finance ([www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)).



Objektnummer: 24076055 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Ausstattung und Details

- Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1968
- 144m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 639m<sup>2</sup> Grundstück
- Weitläufiger und gepflegter Garten
- Wohnräume inkl. Küche im Keller mit separatem Eingang
- Drei Schlafzimmer im OG
- Zwei Schlafzimmer mit Balkonzugang
- Badezimmer mit Doppelwaschbecken
- Gästebad
- Wohnzimmer mit Kamin und Terrassenzugang
- Größtenteils neue Fenster
- Terrasse und Balkon zur Gartenseite
- Ausgebauter Dachboden
- Ölheizung (2017) mit Erdtank in der Einfahrt (geprüft 2024)
- (Doppel-)Garage mit Zugang zum Garten
- Stellplatz vor der Garage

Objektnummer: 24076055 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Alles zum Standort

Die Doppelhaushälfte besticht durch eine hervorragende Lage, die eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Nahversorgung bietet. In nur 3-5 Minuten erreichen Sie mit dem Auto mehrere Supermärkte, wie Edeka, REWE und Netto Marken-Discount, die Ihnen alles für den täglichen Bedarf bieten. Der Bereich Großer Hillen / Tiergartenstraße bildet das Zentrum von Kirchrode. Dieser ist nur ca. 1,5 km entfernt. Dort sind u.a. Ärzte, Apotheken, Rechtsanwälte, Banken, Eisdielen, Wohnausstattung und Lebensmittelläden angesiedelt. Zusätzlich runden hervorragende Restaurants das Wohnen in Kirchrode ab. Darüber hinaus finden Sie in unmittelbarer Nähe verschiedene Bildungseinrichtungen, darunter Schulen und Kindergärten, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht. Auch die Freizeitmöglichkeiten kommen nicht zu kurz: Nahegelegene Sportvereine wie der TSV Kirchrode und die vielen Grünflächen bieten viel Raum für Erholung und sportliche Aktivitäten. Die Eilenriede ist mit einem 30 minütigen Spaziergang fußläufig auch schnell zu erreichen und lädt zu schönen Familientagen ein. Dank der ruhigen Wohnlage und der exzellenten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erreichen Sie das Zentrum mit der Stadtbahnlinie 5 in nur ca. 20 Minuten oder mit dem Bus 800 in ca. 30 Minuten. Außerdem sind die B65 und die B6 innerhalb von wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen und bieten einen optimalen Anschluss an die A7. Diese Lage bietet somit eine perfekte Balance zwischen der Ruhe eines Wohngebiets und der Nähe zum urbanen Leben, was sie besonders attraktiv für Menschen macht, die sowohl den Komfort des städtischen Lebens als auch die Vorteile einer ruhigen Umgebung schätzen.

Objektnummer: 24076055 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 281.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 24076055 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48 Hannover – Mitte  
E-Mail: [hannover@von-poll.com](mailto:hannover@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)