

Hannover – Kirchrode

# Modernes Einfamilienhaus in bevorzugter Lage von Kirchrode

Objektnummer: 24076062



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

KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 167 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24076062 - 30559 Hannover – Kirchrode

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

Objektnummer: 24076062 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Auf einen Blick

Objektnummer	24076062	Kaufpreis	849.000 EUR
Wohnfläche	ca. 154 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenhaus
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2024
Badezimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	2008	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Nutzfläche	ca. 57 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24076062 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	42.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.09.2032	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 24076062 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 24076062 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 24076062 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 24076062 - 30559 Hannover – Kirchrode

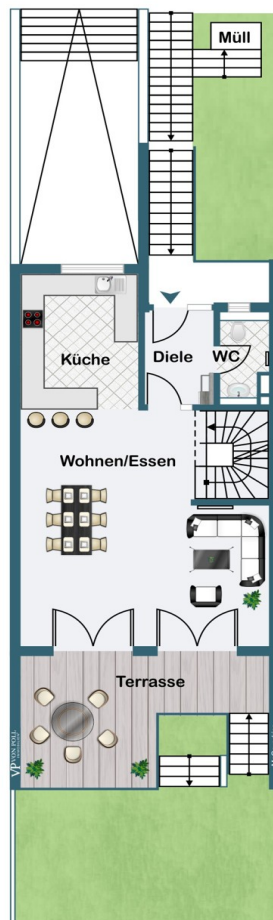
## Die Immobilie

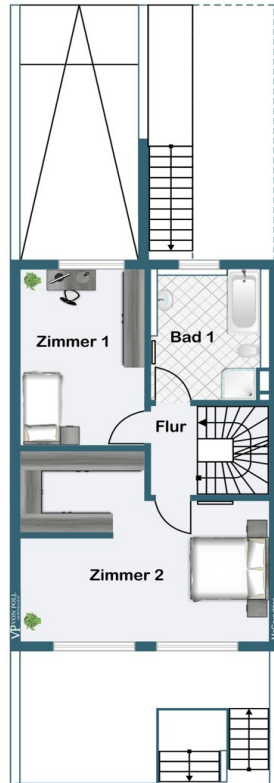


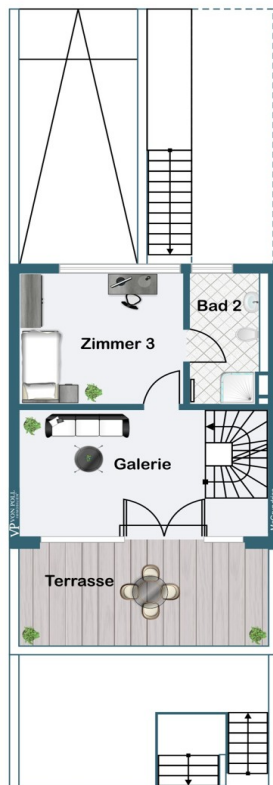


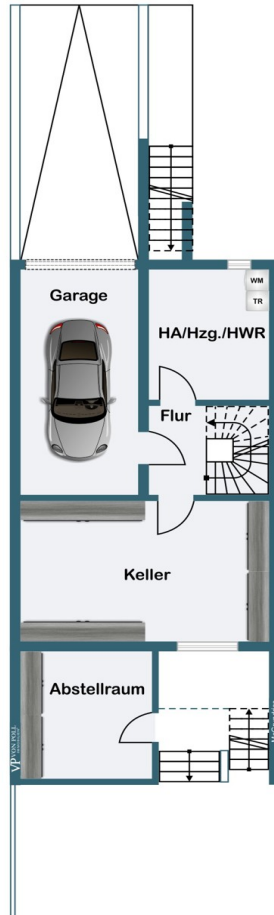
Objektnummer: 24076062 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24076062 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein modernes Reihenhaus aus dem Baujahr 2008, das durch seine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung überzeugt. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 154 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie optimalen Wohnkomfort – ideal für Familien oder Paare, die Wert auf ein gepflegtes und stilvolles Zuhause legen. Im Erdgeschoss des Hauses finden Sie ein helles und geräumiges Wohnzimmer, das nahtlos in einen Essbereich übergeht. Die angrenzende Küche ist mit einer neuwertigen Einbauküche ausgestattet, die im Jahr 2016 eingebaut wurde. Des Weiteren befindet sich auf dieser Etage ein einladender Flur sowie ein Gäste-WC, das den Wohnkomfort abrundet. Das Obergeschoss bietet ein Hauptschlafzimmer mit einem begehbaren Kleiderschrank, der reichlich Stauraum zur Verfügung stellt. Ein zusätzliches Zimmer auf dieser Etage kann flexibel als Büro oder Kinderzimmer genutzt werden. Das moderne Badezimmer mit großer Dusche vervollständigt diese Ebene. Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Zimmer, das sich durch den Zugang zur frisch modernisierten Dachterrasse auszeichnet. Diese Terrasse wurde 2024 erneuert und bietet eine ansprechende Möglichkeit, den Blick ins Freie zu genießen. Ein weiteres Schlafzimmer im Dachgeschoss ist mit einem Badezimmer en Suite ausgestattet, das den Bewohnern zusätzlichen Komfort bietet. Insgesamt verfügt das Haus über fünf Zimmer und zwei Badezimmer, von denen eines direkt an ein Schlafzimmer angrenzt. Die Beheizung erfolgt im Erdgeschoss und im Badezimmer über eine effiziente Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme in allen Wohnräumen sorgt. Die Ausstattung des Hauses ist als gehoben einzustufen, was sich sowohl in der Materialwahl als auch im Design widerspiegelt. Der Außenbereich umfasst sowohl eine Terrasse als auch eine Dachterrasse, die beide mit Markisen ausgestattet sind und somit flexibel genutzt werden können. Eine Garage bietet Platz für ein Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus verfügt das Haus über einen Vollkeller, der weiteren Platz für Hobby oder Lagerung bietet. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet durch die abgeschlossene Modernisierung eine sehr zeitgemäße Wohnumgebung. Die gelungene Kombination aus Funktionalität und Ästhetik macht dieses Reihenhaus zu einem attraktiven Angebot am Immobilienmarkt.

Objektnummer: 24076062 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Ausstattung und Details

- BJ 2008
- ca. 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 167 m<sup>2</sup> Grundstück
- 5 Zimmer
- 2 Badezimmer
- Gäste-WC
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie im Badezimmer
- begehbare Kleiderschrank
- Vollkeller
- Garage
- Terrasse
- Dachterrasse
- 2 Markisen
- neuwertige Einbauküche

Objektnummer: 24076062 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Alles zum Standort

Das Haus liegt in einer verkehrsberuhigten Straße in einem familienfreundlichen Wohngebiet im bevorzugten Kirchrode. Der Bereich Großer Hillen / Tiergartenstraße bildet den Kernbereich von Kirchrode und ist nur 200 m entfernt. Dort sind u.a. Ärzte, Apotheken, Rechtsanwälte, Banken, Eisdielen, Wohnausstattung und Lebensmittel angesiedelt. Zusätzlich runden hervorragende Restaurants das Wohnen in Kirchrode ab. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich an der Bemeroder Straße. Der fußläufig gelegene Tiergarten und Hermann-Löns-Park laden zu langen Spaziergängen und viel Erholung ein. Die nahegelegene Wasserkampfschule (Grundschule) sowie die sehr guten Anbindungen sind gerade für Familien ein großer Pluspunkt. Eine Bushaltestelle sowie die nächste Straßenbahnanbindung sind fußläufig knapp 3 Minuten entfernt, so dass das Zentrum von Hannover schnell erreicht wird. Die Autobahnen sind über den Südschnellweg optimal angebunden.

Objektnummer: 24076062 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.9.2032. Endenergieverbrauch beträgt 42.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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: 24076062 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48 Hannover - Zentrum

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)