

Hannover / Kirchrode – Kirchrode

# Gemütliches Penthouse mit 3-4 Zimmern, Garage und großzügiger Dachterrasse in Kirchrode

Property ID: 25076001



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

**PURCHASE PRICE: 360.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 108 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 25076001 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25076001 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## At a glance

Property ID	25076001
Living Space	ca. 108 m <sup>2</sup>
Floor	2
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1989
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	360.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25076001 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	98.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.12.2027	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1989

Property ID: 25076001 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## The property



Property ID: 25076001 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## The property



Property ID: 25076001 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## The property



Property ID: 25076001 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## The property



Property ID: 25076001 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## The property



Property ID: 25076001 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25076001 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## A first impression

Zum Verkauf steht eine gepflegte Etagenwohnung, erbaut im Jahr 1989, die sich durch ihre großzügige Wohnfläche von ca. 108 m<sup>2</sup> und ihre durchdachte Raumaufteilung auszeichnet. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnanlage und bietet ausreichend Platz für eine Familie oder Paare, die Wert auf Komfort und Funktionalität legen. Mit insgesamt 3 bis 4 Zimmern überzeugt die Wohnung durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Zwei der Räume sind als Schlafzimmer konzipiert und bieten ausreichend Platz für Ihre persönlichen Bedürfnisse. Das geräumige Wohnzimmer ist mit einem Kachelofen ausgestattet, der an kühleren Tagen behagliche Wärme spendet. Zusätzlich sorgt eine Klimaanlage für ein angenehmes Raumklima an heißen Sommertagen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet, die modernen Komfort bieten. Ein Gäste-WC vervollständigt das praktische Raumnutzungskonzept dieser Wohnung. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse mit einer Fläche von 30 m<sup>2</sup>, die ausreichend Platz zum Entspannen, Sonnenbaden oder für gesellige Abende mit Freunden und Familie bietet. Die Dachterrasse kann über das Wohnzimmer sowie über die Küche betreten werden und erweitert den Wohnraum nach außen. Die Wohnung verfügt über eine Zentralheizung, die eine zuverlässige Beheizung der Räume gewährleistet. Die Ausstattung der Immobilie ist als normal einzustufen und bietet eine solide Grundlage für individuelle Gestaltungsideen. Ein weiteres Plus ist die vorhandene Garage, die nicht nur Schutz für Ihr Fahrzeug bietet, sondern auch zusätzlichen Stauraum ermöglicht. Somit sind Parkplätze für Sie und Ihre Gäste kein Problem. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand. Die zentrale Lage der Wohnung ist ideal, um sowohl die Ruhe der eigenen vier Wände als auch die Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten zu genießen. Diese Etagenwohnung bietet das ideale Umfeld für Menschen, die eine durchdachte und gemütliche Wohnlösung suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieses Wohnraumes zu überzeugen.

Property ID: 25076001 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Details of amenities

- BJ 1989
- ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3-4 Zimmer
- unter dem verlegten Teppichböden liegt Stäbchenparket
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Gäste-WC
- 30 m<sup>2</sup> Dachterrasse
- Kachelofen
- Klimaanlage im Wohnzimmer
- Garage
- neue Fenster sind bereits von der Eigentümergemeinschaft geplant

Property ID: 25076001 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## All about the location

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Straße. Im bevorzugten Stadtteil Kirchrode ist das gewachsene Wohngebiet sehr beliebt. Der Bereich Großer Hillen / Tiergartenstraße bildet den Kernbereich von Kirchrode und ist nur ca. 1,5 km 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. Zu langen Spaziergängen und viel Erholung laden der nahegelegene Tiergarten und Hermann-Löns-Park ein. Auch die Wasserkampfschule (Grundschule) sowie die sehr guten Anbindungen sind gerade für Familien ein großer Pluspunkt. Eine Bushaltestelle ist nur ca. 900m fußläufig entfernt. Innerhalb von ca. 25 Minuten erreichen Sie die Innenstadt (Kröpcke). Die nächste Straßenbahnanbindung ist in knapp 10 Minuten erreichbar. Die Autobahnen sind über den Südschnellweg optimal angebunden.

Property ID: 25076001 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.12.2027. Endenergieverbrauch beträgt 98.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Property ID: 25076001 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48 Hanover - Center

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)