

Hannover – Kirchrode

Luxuriöses Einfamilienhaus in Kirchrode

CODE DU BIEN: 24076010



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.600.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 240 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 678 m²

CODE DU BIEN: 24076010 - 30559 Hannover – Kirchrode

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24076010 - 30559 Hannover – Kirchrode

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24076010
Surface habitable	ca. 240 m ²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2010
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	1.600.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24076010 - 30559 Hannover – Kirchrode

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	49.10 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.02.2034	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24076010 - 30559 Hannover – Kirchrode

La propriété



CODE DU BIEN: 24076010 - 30559 Hannover – Kirchrode

La propriété



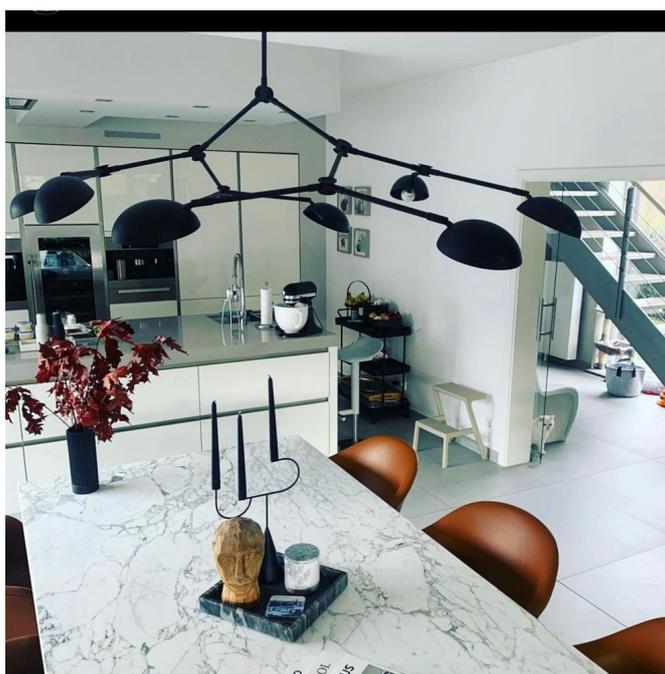
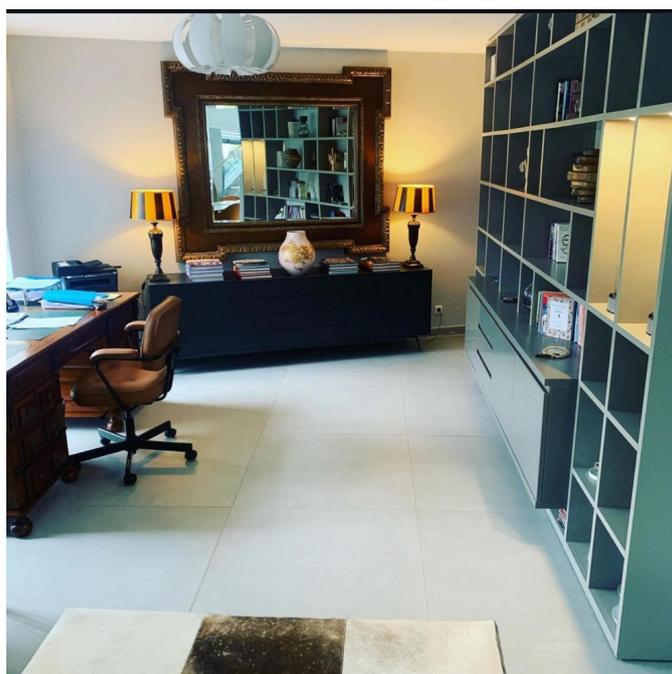
CODE DU BIEN: 24076010 - 30559 Hannover – Kirchrode

La propriété



CODE DU BIEN: 24076010 - 30559 Hannover – Kirchrode

La propriété



CODE DU BIEN: 24076010 - 30559 Hannover – Kirchrode

La propriété



CODE DU BIEN: 24076010 - 30559 Hannover – Kirchrode

La propriété



CODE DU BIEN: 24076010 - 30559 Hannover – Kirchrode

La propriété



CODE DU BIEN: 24076010 - 30559 Hannover – Kirchrode

La propriété



CODE DU BIEN: 24076010 - 30559 Hannover – Kirchrode

La propriété



CODE DU BIEN: 24076010 - 30559 Hannover – Kirchrode

Une première impression

Das im Jahr 2010 erbaute Einfamilienhaus besticht durch eine luxuriöse Ausstattung und eine Wohnfläche von ca. 240 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 678 m². Insgesamt verfügt die Immobilie über 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Wohn-Ess-Küchenbereich, der viel Platz für gemeinsame Stunden bietet. Die Ausstattung des Hauses ist gehoben und bietet jeglichen Komfort. Highlights sind das ca. 44 m² große Elternschlafzimmer mit Dachterrasse, die Klimaanlage, die Fußbodenheizung sowie der Wintergarten, der das ganze Jahr über zusätzlichen Wohnraum schafft. Ein großer Hauswirtschaftsraum sorgt für Ordnung und Stauraum. Darüber hinaus verfügt die Immobilie über eine Garage, eine Alarmanlage und eine automatische Gartenbewässerung. Die Lage des Hauses ist ruhig und dennoch zentral gelegen, sodass Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bequem zu erreichen sind. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Aktivitäten im Freien ein. Insgesamt bietet das Einfamilienhaus eine ideale Wohnumgebung für Familien, die viel Platz und Komfort schätzen. Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr guten Zustand und bietet zahlreiche Möglichkeiten, um individuelle Wohnträume zu verwirklichen.

CODE DU BIEN: 24076010 - 30559 Hannover – Kirchrode

Détails des commodités

- Baujahr 2010
- ca. 240 m² Wohnfläche
- ca. 678 m² Grundstück
- zwei Kinderzimmer
- zwei Badezimmer
- ca. 44 m² Elternschlafzimmer mit Dachterrasse
- Klimaanlage
- großer HWR
- Wintergarten
- Fußbodenheizung
- Garage
- Alarmanlage
- automatische Gartenbewässerung

CODE DU BIEN: 24076010 - 30559 Hannover – Kirchrode

Tout sur l'emplacement

Das Einfamilienhaus befindet sich in der ruhigen und grünen Wohngegend Hannover-Kirchrode. Kirchrode zählt zu den beliebten und exklusiven Stadtteilen Hannovers, die sich durch ihre ruhige Lage und die Nähe zur Natur auszeichnen. Der Stadtteil grenzt an den Tiergarten Hannover und das Naherholungsgebiet Wülfeler Leineauen. Das Haus liegt in einer Sackgasse, sodass kein Durchgangsverkehr herrscht und es besonders ruhig ist. Dennoch ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sehr gut, da sich in unmittelbarer Nähe eine Haltestelle für Bus und Stadtbahn befindet, die eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zu anderen Stadtteilen bieten. Die Infrastruktur in Kirchrode ist sehr gut. In der Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Restaurants und Cafés. Auch Schulen und Kindergärten sind in der Umgebung vorhanden. Kirchrode ist durch seine Lage und seine attraktive Wohngegend ein begehrter Stadtteil für Familien und Menschen, die eine ruhige und naturnahe Umgebung schätzen.

CODE DU BIEN: 24076010 - 30559 Hannover – Kirchrode

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 49.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. 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.

CODE DU BIEN: 24076010 - 30559 Hannover – Kirchrode

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Neteler

Schiffgraben 48 Hanovre - Centre
E-Mail: hannover@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com