

Hannover / Kirchrode – Kirchrode

# Attraktive Doppelhaushälfte in Hannover-Kirchrode – Ruhige Lage

CODE DU BIEN: 24076040



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

PRIX D'ACHAT: 618.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 164 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 514 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24076040 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

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

CODE DU BIEN: 24076040 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24076040	Prix d'achat	618.000 EUR
Surface habitable	ca. 164 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Pièces	6	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Salles de bains	2	Modernisation / Rénovation	1992
Année de construction	1970	État de la propriété	A rénover
Place de stationnement	1 x Garage	Technique de construction	massif
		Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24076040 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	172.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	28.11.2033	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1992

CODE DU BIEN: 24076040 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 24076040 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 24076040 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 24076040 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## La propriété





CODE DU BIEN: 24076040 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 24076040 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 24076040 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## La propriété



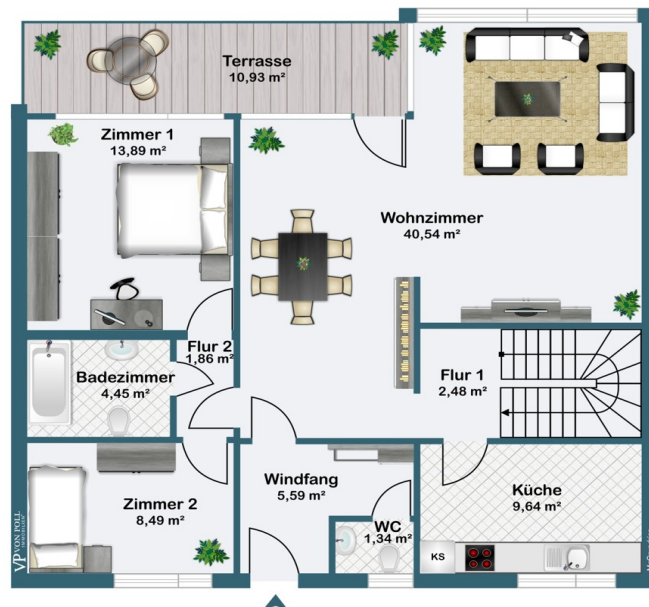
CODE DU BIEN: 24076040 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

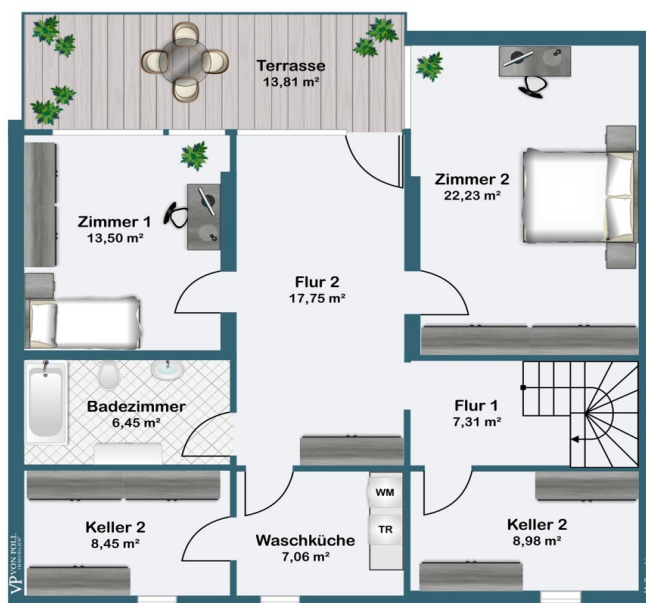
## La propriété



CODE DU BIEN: 24076040 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24076040 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Une première impression

Diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1970 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 164 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für eine Familie. Das Haus steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 514 m<sup>2</sup> und verfügt über insgesamt 6 Zimmer sowie 2 Badezimmer. Im Inneren des Hauses erwartet Sie eine funktionale Raumaufteilung, die sich ideal für das gemeinsame Familienleben eignet. Ein gemütliches Wohnzimmer lädt zum Entspannen ein, während die separate Küche ausreichend Platz für die Zubereitung köstlicher Mahlzeiten bietet. Zudem gibt es ein Gäste-WC für Ihre Besucher. Aufgrund des Alters der Immobilie sind Sanierungsarbeiten erforderlich, insbesondere an den Fenstern, Badezimmern und der Heizung. Eine Garage bietet Platz für Ihr Fahrzeug und schützt es vor den Witterungseinflüssen. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihren eigenen Wohntraum zu verwirklichen. Nutzen Sie die Chance, dieses Haus nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu renovieren und zu modernisieren. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 24076040 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Détails des commodités

- Baujahr 1970
- ca. 164 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 514 m<sup>2</sup> Grundstück
- 6 Zimmer
- 2 Badezimmer
- Gäste-WC
- Garage
- Notwendige Sanierungen: Fenster, Badezimmer, Heizung, Elektrik



CODE DU BIEN: 24076040 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie liegt in einer sehr ruhigen, kaum befahrenen Nebenstraße in dem begehrten und bevorzugten Stadtteil Kirchrode. In der familienfreundlichen unmittelbaren Umgebung befindet sich ein großer Spielplatz, das Vinzenz Krankenhaus, ein moderner Edeka-Markt sowie eine Bushaltestelle. Kirchrode besticht durch seine gehobenen Wohnbauten auf großzügigen Grundstücken. Durch das viele wertvolle Grün, ist es ein besonders lebens- und liebenswerter Stadtteil. Der nah gelegene Hermann-Löns-Park bietet zusammen mit dem Tiergarten sowie der Eilenriede eine Vielzahl an Sport- und Erholungsmöglichkeiten an. Das Stadtteilzentrum am Großen Hillen, Ecke Tiergartenstraße, lässt keine Wünsche offen. Dort finden Sie Ärzte vieler Fachbereiche, Apotheken, Rechtsanwälte, Banken, Eisdielen, Bäckereien, Supermärkte, edle Boutiquen sowie hervorragende Restaurants. Ebenso sind Kindergärten, die Grundschule und diverse Sportanlagen in wenigen Minuten erreichbar. Die Innenstadt Hannovers ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 15 Minuten zu erreichen. Der Anschluss an das bundesweite Verkehrsnetz A7 / A2 ist über die ca. 5 Minuten entfernten Messeschnellwege gegeben. Hier wohnen Sie in einem der beliebtesten und schönsten Stadtteile Hannovers.

CODE DU BIEN: 24076040 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.11.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 172.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24076040 - 30559 Hannover / Kirchrode – 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](mailto:hannover@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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