

Hannover – Kirchrode

# Modernisiertes Reihenhaus in Hannover-Kirchrode

CODE DU BIEN: 25076015



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

PRIX D'ACHAT: 620.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 147 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 265 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25076015 - 30559 Hannover – 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: 25076015 - 30559 Hannover – Kirchrode

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25076015
Surface habitable	ca. 147 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pente
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1978
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	620.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25076015 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	198.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.07.2030	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2011

CODE DU BIEN: 25076015 - 30559 Hannover – Kirchrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 25076015 - 30559 Hannover – Kirchrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 25076015 - 30559 Hannover – Kirchrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 25076015 - 30559 Hannover – Kirchrode

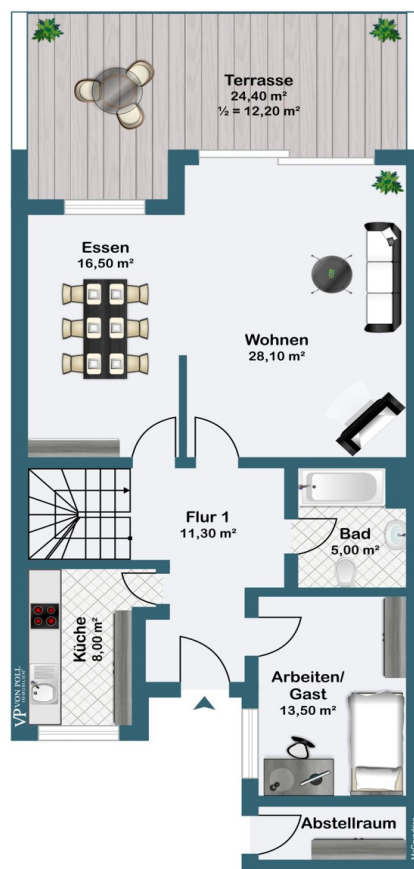
## La propriété

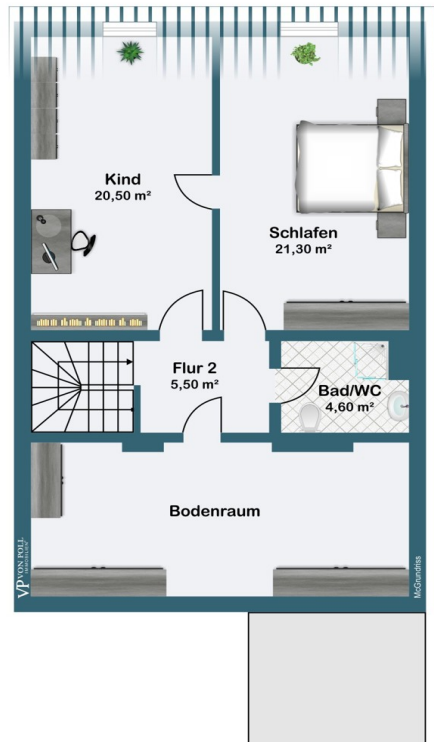




CODE DU BIEN: 25076015 - 30559 Hannover – Kirchrode

## 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: 25076015 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein modernisiertes Reihenmittelhaus, das 1978 erbaut und im Jahr 2022 umfangreich renoviert wurde. Die Immobilie befindet sich auf einem Grundstück von ca. 265 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von ca. 147 m<sup>2</sup>. Das Haus ist perfekt für Familien geeignet, die eine hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept zu schätzen wissen. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen einladenden Flur, der zu den verschiedenen Bereichen der Immobilie führt. Die Küche bietet ausreichend Platz und vielfältige Möglichkeiten, eine moderne Einbauküche zu installieren. Angrenzend finden Sie das offene Wohnzimmer, das einen direkten Zugang zur Terrasse mit Markise bietet. Diese erweitert den Wohnraum in die Außenanlage und eignet sich hervorragend für gesellige Abende oder entspannte Stunden im Freien. Zwei Schlafräume befinden sich in dem oberen Stockwerk. Insgesamt stehen Ihnen drei Schlafzimmer zur Verfügung, die alle großzügig geschnitten sind und genügend Platz für individuelle Einrichtungsideen bieten. Zwei modernisierte Badezimmer sorgen für Komfort und Bequemlichkeit. Hier wurden im Rahmen der letzten Modernisierungen im Jahr 2022 hochwertige Materialien und zeitgemäße Installationen eingebaut. Ein großer Bodenraum lässt sich als zusätzliches Zimmer ausbauen. Das Haus besticht durch seine umfassenden Renovierungsmaßnahmen, die im Jahr 2022 durchgeführt wurden. Dazu gehören neue Bodenbeläge, komplett erneuerte Badezimmer, moderne Elektrik sowie neue Fenster und eine neue Haustür. Diese Neuerungen tragen zur hohen energetischen Effizienz und Funktionalität des Hauses bei. Die Zentralheizung, die bereits 2011 erneuert wurde, sorgt für wohlige Wärme im gesamten Gebäude. Zudem wurde das Dach auf der östlichen Seite im Jahr 2004 erneuert, was ebenfalls zur Langlebigkeit und dem Werterhalt des Hauses beiträgt. Für zusätzlichen Stauraum steht Ihnen ein Keller zur Verfügung, der ausreichend Platz für Haushaltsgeräte und saisonale Gegenstände bietet. Eine Garage und ein zusätzlicher Stellplatz rundet das Angebot ab und bietet Schutz für Ihr Fahrzeug sowie Stauraum für Fahrräder oder Gartengeräte. Die Lage des Hauses bietet eine ausgezeichnete Anbindung an das Verkehrsnetz und eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Freizeitangeboten in unmittelbarer Nähe. Dadurch wird das tägliche Leben sowohl komfortabel als auch abwechslungsreich gestaltet. Diese Immobilie bietet Ihnen die Möglichkeit, in ein hochwertig ausgestattetes Zuhause zu investieren, das durch seine Modernisierungen zukunftssicher und gut ausgestattet ist. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieses gepflegten Reihenmittelhauses zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 25076015 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Détails des commodités

- Das Haus ist aktuell vermietet, die Mieter ziehen voraussichtlich in einem halben Jahr aus.
- Baujahr 1978
- ca. 147 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 265 m<sup>2</sup> Grundstück
- 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer
- Einbauküche
- Terrasse mit Markise
- großer Bodenraum als zusätzlicher Stauraum oder Ausbaureserve
- Keller
- Abstellraum vorm Haus
- Garage + zusätzlichen Stellplatz
- neue Heizung 2011
- neues Dach (östliche Seite) 2004
- neue Bodenbeläge, Badezimmer, Elektrik, Fenster und Haustür 2022

CODE DU BIEN: 25076015 - 30559 Hannover – 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: 25076015 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.7.2030. Endenergiebedarf beträgt 198.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. 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: 25076015 - 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](mailto:hannover@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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