

Hannover – Kirchrode

Modernes Einfamilienhaus in bevorzugter Lage von Kirchrode

CODE DU BIEN: 24076062



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 849.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 154 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 167 m²

CODE DU BIEN: 24076062 - 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: 24076062 - 30559 Hannover – Kirchrode

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24076062
Surface habitable	ca. 154 m ²
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2008
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	849.000 EUR
Type de bien	Maison en bande
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 57 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24076062 - 30559 Hannover – Kirchrode

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé	Consommation finale d'énergie	42.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.09.2032	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	2008

CODE DU BIEN: 24076062 - 30559 Hannover – Kirchrode

La propriété



CODE DU BIEN: 24076062 - 30559 Hannover – Kirchrode

La propriété



CODE DU BIEN: 24076062 - 30559 Hannover – Kirchrode

La propriété



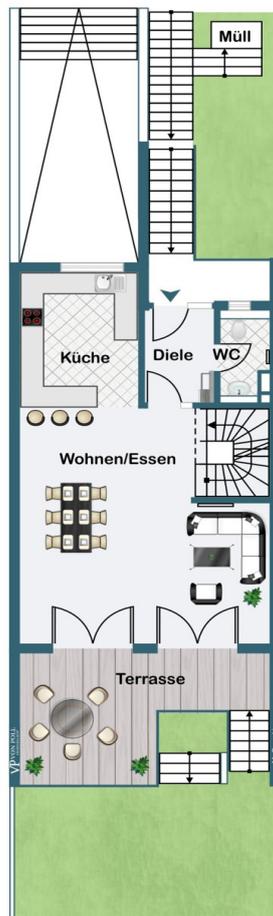
CODE DU BIEN: 24076062 - 30559 Hannover – Kirchrode

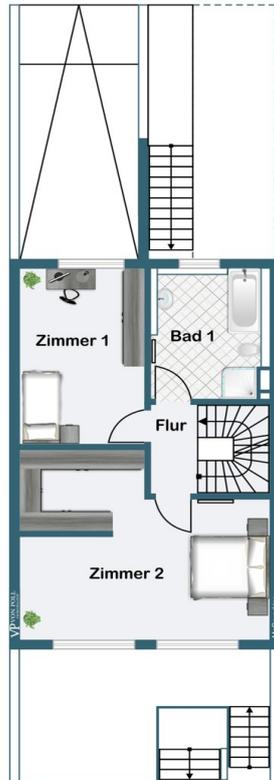
La propriété



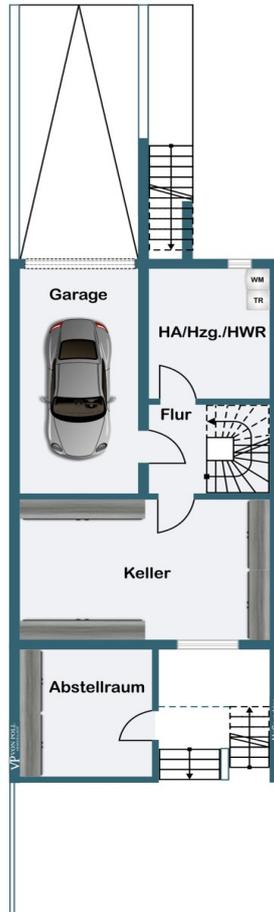
CODE DU BIEN: 24076062 - 30559 Hannover – Kirchrode

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: 24076062 - 30559 Hannover – Kirchrode

Une première impression

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 m² 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.

CODE DU BIEN: 24076062 - 30559 Hannover – Kirchrode

Détails des commodités

- BJ 2008
- ca. 154 m² Wohnfläche
- ca. 167 m² Grundstück
- 5 Zimmer
- 2 Badezimmer
- Gäste-WC
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie im Badezimmer
- begehbare Kleiderschrank
- Vollkeller
- Garage
- Terrasse
- Dachterrasse
- 2 Markisen
- neuwertige Einbauküche

CODE DU BIEN: 24076062 - 30559 Hannover – Kirchrode

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24076062 - 30559 Hannover – Kirchrode

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.9.2032. Endenergieverbrauch beträgt 42.00 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 24076062 - 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