

Hannover – Kirchrode

Ihr neues Zuhause: Charmante DHH mit großem Garten & Doppelgarage

????????? ??????????: 25076011



www.von-poll.com

???? ??????: 650.000 EUR • ??????????: ca. 170 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 539 m²

???????? ??????????: 25076011 - 30559 Hannover – Kirchrode

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25076011 - 30559 Hannover – Kirchrode

?? ??? ??????

???????? ??????????	25076011	????? ???????	650.000 EUR
????????????	ca. 170 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	6		
????????????? ???	4		
????????????		????? ??????????????	2016
????????????	1	?????????	???????
????? ??????????????	1966	???????????????	
?????? ??????????????	2 x ???????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25076011 - 30559 Hannover – Kirchrode

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	290.50 kWh/m ² a
???????????????	20.07.2035	???????????????	
???????????????????		???????????????	H
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	?????	???????????????????	1994
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ????????: 25076011 - 30559 Hannover – Kirchrode

?? ????????



???????? ??????????: 25076011 - 30559 Hannover – Kirchrode

?? ?????????



???????? ??????????: 25076011 - 30559 Hannover – Kirchrode

?? ?????????



???????? ??????????: 25076011 - 30559 Hannover – Kirchrode

?? ?????????



???????? ?????????: 25076011 - 30559 Hannover – Kirchrode

?? ?????????



???????? ??????????: 25076011 - 30559 Hannover – Kirchrode

?? ?????????



???????? ?????????: 25076011 - 30559 Hannover – Kirchrode

?? ?????????



???????? ??????????: 25076011 - 30559 Hannover – Kirchrode

?? ?????????



??????? ???????: 25076011 - 30559 Hannover – Kirchrode

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht eine Doppelhaushälfte, die im Jahr 1966 erbaut wurde, mit einer Wohnfläche von ca. 170 m² auf einem Grundstück von ca. 539 m². Insgesamt bietet dieses Haus sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer im Obergeschoss, ein Badezimmer sowie ein Gäste-WC, was für ausreichend Platz sorgt, um individuelle Wohnideen umzusetzen. Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, was zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit bietet, sie nach ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Der letzte Modernisierungszyklus fand im Jahr 2016 statt, im Zuge dessen die Öltanks erneuert wurden. Bereits im Jahr 2002 wurde das Dach vollständig neu gedeckt. Weitere notwendige Sanierungen umfassen die Fenster, die Heizung sowie das Badezimmer und die Küche, die ebenfalls einer Erneuerung bedürfen. Eine großzügige Terrasse mit Pergola bietet nicht nur an sonnigen Tagen einen angenehmen Rückzugsort im Freien, sondern stellt zudem reichlich Platz für gesellige Abende oder entspannende Stunden zur Verfügung. Eine Doppelgarage garantiert ausreichend Stellfläche für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus ist das Haus teilweise unterkellert, was zusätzlichen Platz zur Lagerung bereithält. Die Immobilie wird durch eine Zentralheizung beheizt und ist mit einer grundlegenden Ausstattung versehen, die Raum für individuelle Anpassungen bietet. Diese gegebene Ausstattungsqualität lässt neue Eigentümer Spielraum für die Realisierung persönlicher Wohnräume. Für Interessenten, die gerne selbst Hand anlegen und ein Haus nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten, stellt diese Doppelhaushälfte eine attraktive Option dar. Dabei punktet sie mit ihrer soliden Bausubstanz und der Möglichkeit zur individuellen Gestaltung. Potenzielle Käufer haben die Möglichkeit, die bestehende Substanz durch Modernisierungen den eigenen Bedürfnissen anzupassen und so ein Zuhause mit Charakter und Charme zu schaffen. Bei Interesse an einer Besichtigung oder weiteren Fragen zur Immobilie stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen diese Doppelhaushälfte näher vorzustellen. Damit erhalten Sie die Gelegenheit, sich selbst ein Bild von den Gestaltungsmöglichkeiten und dem Potenzial dieser Immobilie zu machen. Vielleicht wird sie schon bald Ihr persönliches Projekt!

???????? ??????????: 25076011 - 30559 Hannover – Kirchrode

????????????????? ??? ??????????

- Baujahr 1966
- ca. 170 m² Wohnfläche
- ca. 539 m² Grundstück
- insgesamt 6 Zimmer
- 4 Schlafzimmer im OG
- 1 Badezimmer und 1 Gäste-WC
- große Terrasse mit Pergola
- Doppelgarage
- Teilkeller
- Dach wurde 2002 neu gedeckt
- Notwendige Sanierungen: Fenster, Heizung, Badezimmer, Küche

??????? ???????: 25076011 - 30559 Hannover – Kirchrode

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 25076011 - 30559 Hannover – Kirchrode

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.7.2035. Endenergiebedarf beträgt 290.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 25076011 - 30559 Hannover – Kirchrode

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Christian Neteler

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com