

Hannover / Kirchrode – Kirchrode

# Attraktive Doppelhaushälfte in Hannover-Kirchrode – Ruhige Lage

**CODICE OGGETTO: 24076040**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 618.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 164 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 514 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24076040 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24076040 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24076040               |
| Superficie netta    | ca. 164 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 6                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 1970                   |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage             |

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto                  | 618.000 EUR   |
| Casa                               | Porzioni di bifamiliari   |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riquilificazione | 1992  |
| Stato dell'immobile                | Necessita ristrutturazione  |
| Tipologia costruttiva              | massiccio   |
| Superficie lorda                   | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune                        |

CODICE OGGETTO: 24076040 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Dati energetici

|   |               |                                 |                             |
|---|---------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica       | Diagnosi energetica         |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico              | 172.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 28.11.2033    | Classe di efficienza energetica | F                           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |                                 |                             |



CODICE OGGETTO: 24076040 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24076040 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24076040 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24076040 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24076040 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24076040 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24076040 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## La proprietà





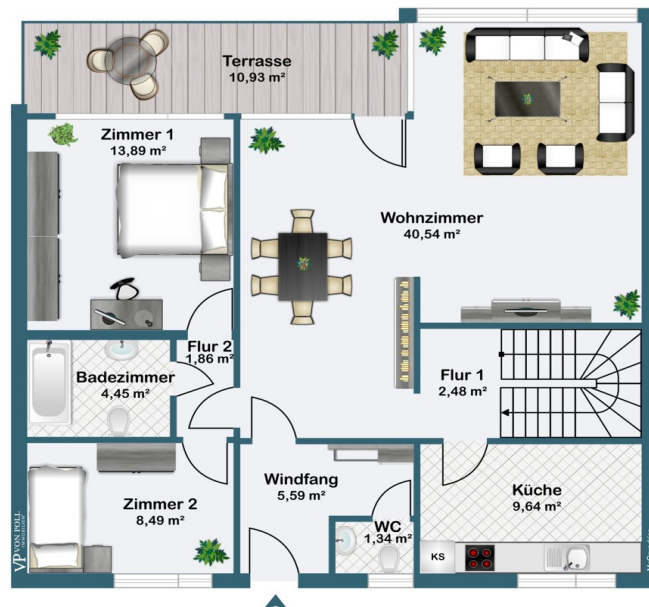
CODICE OGGETTO: 24076040 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

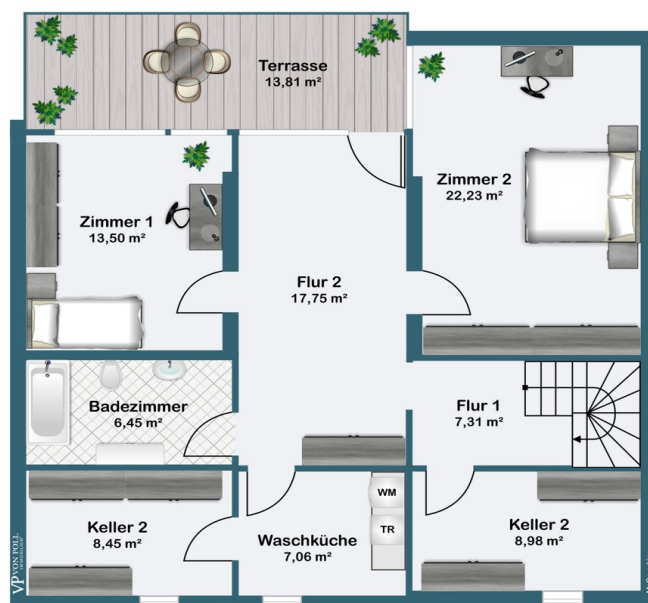
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24076040 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

# Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 24076040 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24076040 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24076040 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode**

## Tutto sulla posizione

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.



**CODICE OGGETTO: 24076040 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24076040 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48 Hannover - Centro  
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)