

Hannover – Kirchrode

# Modernes Einfamilienhaus in bevorzugter Lage von Kirchrode

CODICE OGGETTO: 24076062



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

PREZZO D'ACQUISTO: 849.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 154 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 167 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24076062 - 30559 Hannover – 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: 24076062 - 30559 Hannover – Kirchrode

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24076062
Superficie netta	ca. 154 m <sup>2</sup>
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2008
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	849.000 EUR
Casa	Villa a schiera
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 57 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24076062 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	42.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.09.2032	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2008

CODICE OGGETTO: 24076062 - 30559 Hannover – Kirchrode

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24076062 - 30559 Hannover – Kirchrode

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24076062 - 30559 Hannover – Kirchrode

## La proprietà



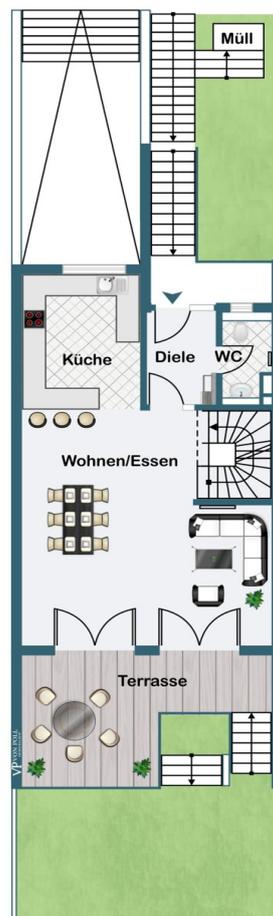
CODICE OGGETTO: 24076062 - 30559 Hannover – Kirchrode

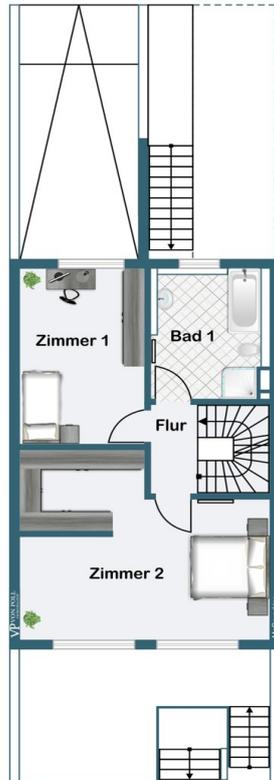
## La proprietà



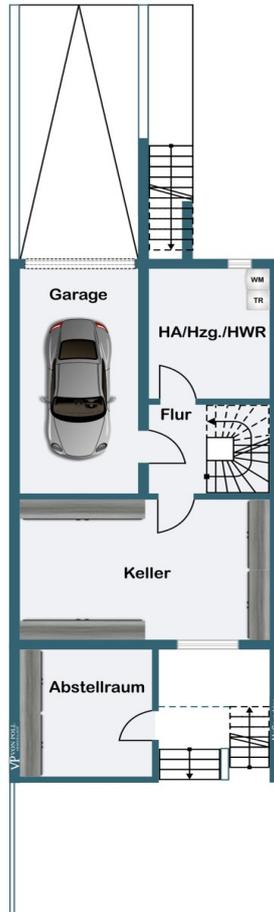
CODICE OGGETTO: 24076062 - 30559 Hannover – Kirchrode

## 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: 24076062 - 30559 Hannover – Kirchrode**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 24076062 - 30559 Hannover – Kirchrode**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24076062 - 30559 Hannover – Kirchrode**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24076062 - 30559 Hannover – Kirchrode**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.9.2032. Endenergieverbrauch beträgt 42.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 24076062 - 30559 Hannover – 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)