

Hannover / Kirchrode – Kirchrode

# Architektenhaus mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten in Hannover-Kirchrode

*Número da propriedade: 24076022-1*



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

PREÇO DE COMPRA: 1.500.000 EUR • ÁREA: ca. 311 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 1.049 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Numa vista geral

Número da propriedade	24076022-1	Preço de compra	1.500.000 EUR
Área	ca. 311 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado campo único	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Modernização / Reciclagem	2018
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	3	Área útil	ca. 180 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1979	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	139.70 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	29.03.2032	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2018



Número da propriedade: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## O imóvel



Número da propriedade: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## O imóvel





Número da propriedade: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## O imóvel



Número da propriedade: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## O imóvel





Número da propriedade: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## O imóvel



Número da propriedade: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## O imóvel



Número da propriedade: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## O imóvel





Número da propriedade: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## O imóvel

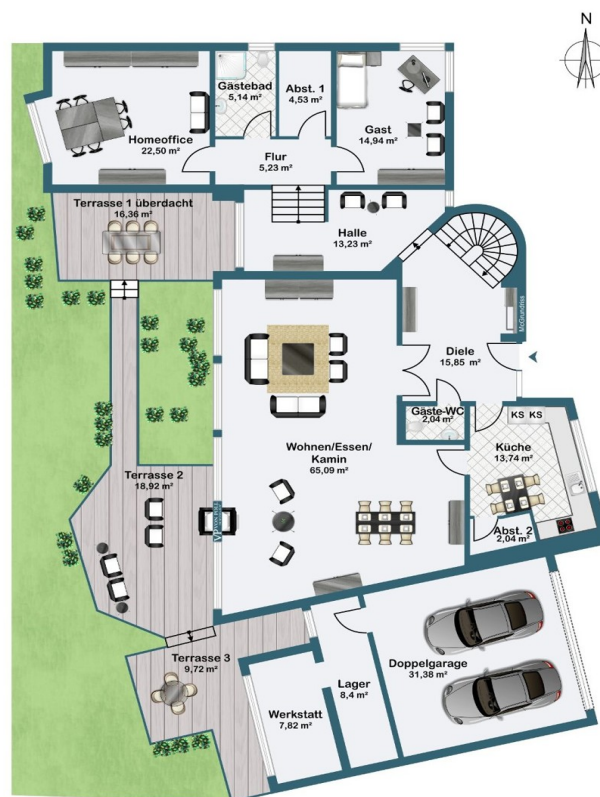


Número da propriedade: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Plantas dos pisos

39128\_626421\_1706607\_24\_076\_022\_E0\_0\_0.jpg.jpg 1.626x2.300 Pixel

29.05.24, 13:47

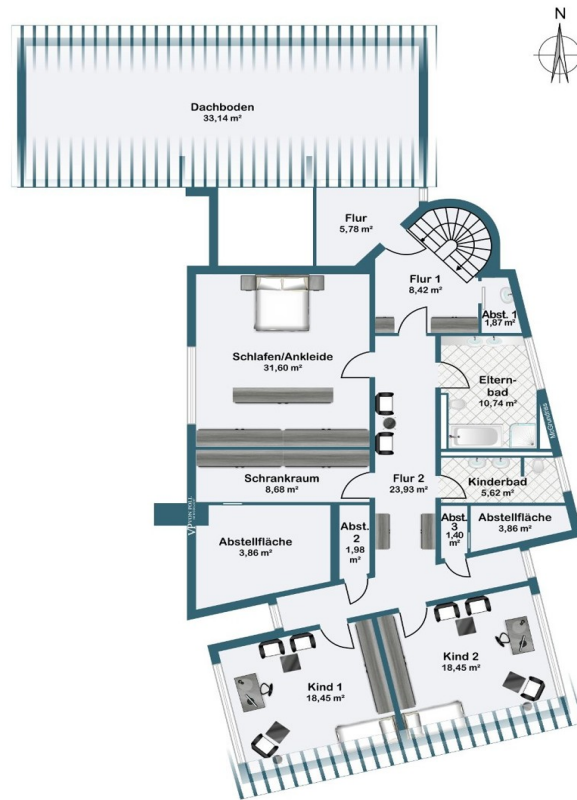


<https://dgagnas.blob.core.windows.net/finished-files-1/default...spr=https&sig=BbKt3YuSEJXih%2BgUgl1GvL6nQE5SKT124ewMUXALJE%3D>

Seite 1 von 1

39128\_626421\_1706609\_24\_076\_022\_DG\_0\_0\_ipg.jpg 1.626x2.300 Pixel

29.05.24, 13:49

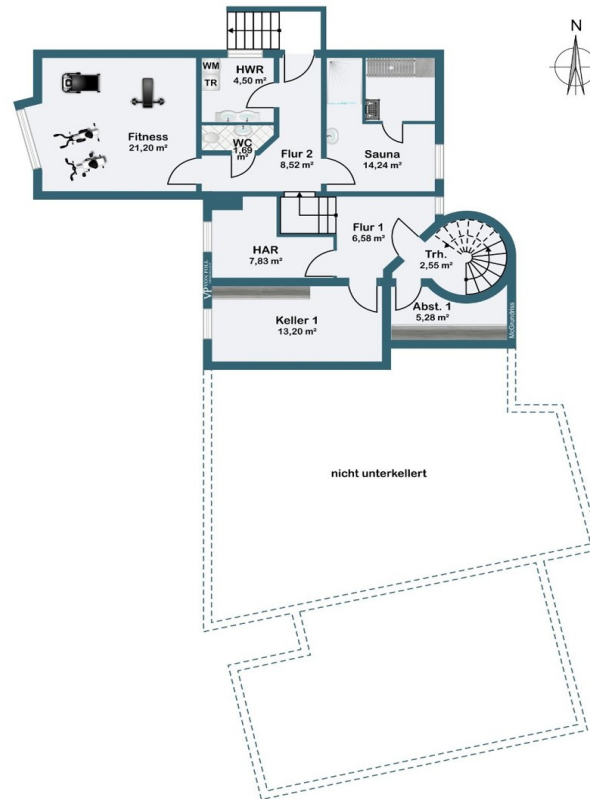
<https://dgagnas.blob.core.windows.net/finished-files-1/default...spr=https&sig=GoNumr%2F8KUywy88eD7FjkvbANiYzZivT0aCKEeKFnk%3D>

Seite 1 von 1



39128\_626421\_1706608\_24\_076\_022\_KG\_0\_0.jpg 1.626x2.300 Pixel

29.05.24, 13:48

<https://dgagnas.blob.core.windows.net/finished-files-1/default...r=https&sig=%2FwblHzDaHVpsvY3DB3ncXuomxiruvJ1e1OYbT%2Bnb71%3D>

Seite 1 von 1

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1979, besticht durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 311 m<sup>2</sup> und eine weitläufige Grundstücksfläche von etwa 1049 m<sup>2</sup>. Ein Anbau aus dem Jahr 2000 erweitert die Wohnfläche und erhöht den Komfort. Mit insgesamt 6 Zimmern, darunter bis zu 5 Räume als Schlafzimmer nutzbar und einem Büro, bietet das Haus viel Platz für eine große Familie. Es verfügt über 3 stilvolle Badezimmer und ein zusätzliches Gäste-WC. Die großzügige und flexible Raumaufteilung ermöglicht vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, wie beispielsweise Generationenwohnen oder die Nutzung eines Teils des Hauses als Praxis oder Büro. Die Ausstattung des Hauses ist hochwertig und lässt keine Wünsche offen. Besonders hervorzuheben sind die 3 Terrassen, die zum Entspannen und Genießen einladen. Ein Innen- und ein Außenkamin schaffen eine gemütliche Atmosphäre an kühleren Tagen. Die Doppelgarage bietet sicheren Platz für Ihre Fahrzeuge, und die Sauna im Haus sorgt für Entspannung und Erholung. Der nicht einsehbare Garten gewährleistet ein hohes Maß an Privatsphäre und lädt dazu ein, die wunderschöne Außenanlage zu nutzen und gesellige Stunden im Freien zu verbringen. Die Heizung des Hauses wurde 2018 erneuert, wodurch eine effiziente Wärmeversorgung garantiert ist. Zudem ist die Umrüstung auf eine Wärmepumpe problemlos möglich. Die Ausrichtung der Dachflächen bietet ideale Voraussetzungen für die Installation einer Photovoltaikanlage, um das Haus noch energieeffizienter zu gestalten. Dank der modernen Ausstattung, der großzügigen Raumaufteilung und des gepflegten Zustands eignet sich diese Immobilie ideal als Familienhaus. Das Familienhaus wurde als 2 Familienhaus geplant und ließe sich ohne großen Aufwand in 2 separate Wohnungen teilen. Die ruhige Lage und die attraktive Ausstattung machen das Haus zu einem gemütlichen Rückzugsort. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses wunderschönen Hauses und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Número da propriedade: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Detalhes do equipamento

- Architektenhaus
- Baujahr 1979 Haupthaus
- Baujahr 2000 Anbau
- mögliche Optionen für Generationenwohnen oder Praxisräume etc.
- insgesamt ca. 311m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 1049 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 180 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 6 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer, 1 Büro
- 3 Badezimmer
- Gäste-WC
- 3 Terrassen
- Innen-und Außenkamin
- Doppelgarage
- Sauna
- nicht einsehbarer Garten



Número da propriedade: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Tudo sobre a localização

Das Haus liegt in einer ruhigen Seitenstraße in einem gewachsenen Wohngebiet im bevorzugten Kirchrode. Der Bereich Großer Hillen / Tiergartenstraße bildet den Kernbereich von Kirchrode und ist nur 1 km 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 nahegelegene Tiergarten und Hermann-Löns-Park laden zu langen Spaziergängen und viel Erholung ein. Die Nähe zur Wasserkampfschule (Grundschule) sowie die sehr guten Anbindungen sind gerade für Familien ein großer Pluspunkt. Eine Bushaltestelle sowie die nächste Straßenbahnanbindung sind fußläufig knapp 10 Minuten entfernt, so dass das Zentrum von Hannover schnell erreicht wird. Die Autobahnen sind über den Südschnellweg optimal angebunden.

Número da propriedade: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.3.2032. Endenergieverbrauch beträgt 139.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Número da propriedade: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48 Hanover - 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)