

Hannover – Kirchrode

# Stilvolles Einfamilienhaus auf großzügigem Grundstück

Número de propiedad: 25076023



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

PRECIO DE COMPRA: 985.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 148,52 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 720 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25076023 - 30559 Hannover – Kirchrode

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25076023 - 30559 Hannover – Kirchrode

## De un vistazo

Número de propiedad	25076023	Precio de compra	985.000 EUR
Superficie habitable	ca. 148,52 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Modernización / Rehabilitación	2021
Dormitorios	2	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1958	Espacio utilizable	ca. 52 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25076023 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	374.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	13.05.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1992

Número de propiedad: 25076023 - 30559 Hannover – Kirchrode

## La propiedad



Número de propiedad: 25076023 - 30559 Hannover – Kirchrode

## La propiedad



Número de propiedad: 25076023 - 30559 Hannover – Kirchrode

## La propiedad



Número de propiedad: 25076023 - 30559 Hannover – Kirchrode

## La propiedad





Número de propiedad: 25076023 - 30559 Hannover – Kirchrode

## La propiedad



Número de propiedad: 25076023 - 30559 Hannover – Kirchrode

## La propiedad



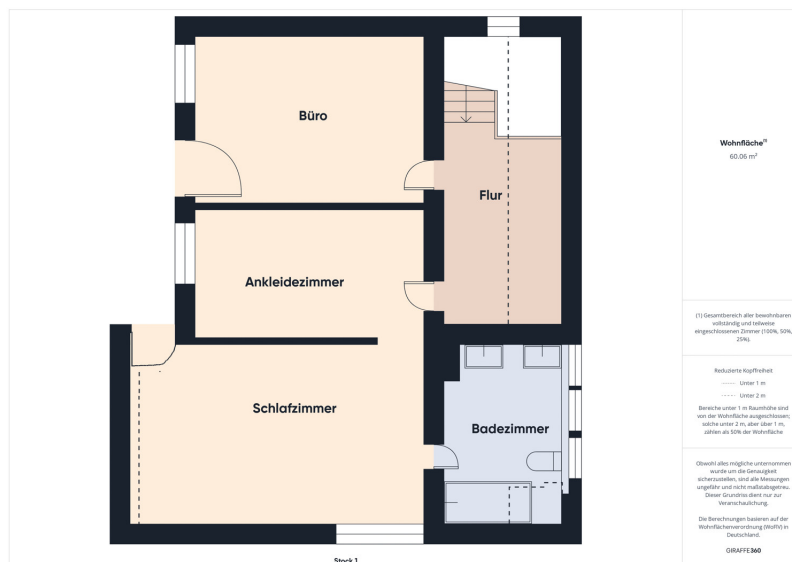
Número de propiedad: 25076023 - 30559 Hannover – Kirchrode

## La propiedad



Número de propiedad: 25076023 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Planos de planta



Wohnfläche<sup>(1)</sup>  
60,66 m<sup>2</sup>

(1) Gesamtbereich aller beschriebenen  
vollständig und teilweise  
eingeschlossenen Zonen (VZB, SZB,  
ZB).

Reduzierte Kopfhöhe

----- über 1 m

----- unter 1 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind  
von der Wohnfläche ausgeschlossen;  
wobei unter 2 m, aber über 1 m,  
zählen als 50% der Wohnfläche.

Obwohl alles mögliche unternommen  
wurde um die Genauigkeit  
sicherzustellen, sind alle Messungen  
ungefähr und nicht maßstabgetreu.  
Dieser Grundriss dient nur zur  
Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf der  
Wohnflächenverordnung (WohnflV) in  
Deutschland.

GRAFTEMO



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25076023 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Una primera impresión

Stilvolles Einfamilienhaus auf großzügigem Grundstück – ein Zuhause mit Charakter Zum Verkauf steht ein ausgesprochen gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1958, das auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 720?m<sup>2</sup> liegt. Die Wohnfläche von rund 150?m<sup>2</sup> bietet anspruchsvollen Käufern ein hohes Maß an Komfort, Großzügigkeit und vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die Kombination aus klassischer Bausubstanz und modernen Elementen macht diese Immobilie zu einem besonderen Rückzugsort mit viel Potenzial – ideal für Menschen, die das Besondere suchen. Der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses. Bodentiefe Fenster sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und eröffnen den Blick in den liebevoll angelegten Garten. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse – ein perfekter Ort für entspannte Nachmittage, gesellige Abende oder einfach, um die Ruhe zu genießen. Die angrenzende, offene Küche wurde 2023 mit viel Geschmack und einem Sinn für Funktionalität neu gestaltet. Sie überzeugt mit modernem Design und hochwertigen Geräten. Für Gäste steht im Erdgeschoss zudem ein separates WC zur Verfügung. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei ruhig gelegene, gut geschnittene Schlafzimmer. Besonders hervorzuheben ist das Hauptschlafzimmer mit direktem Zugang zu einer komfortablen Ankleide sowie einem stilvollen Bad en suite – ein privater Rückzugsort mit viel Komfort und Privatsphäre. Beide Schlafzimmer sind über einen Balkon verbunden, der zum Verweilen im Freien einlädt – sei es bei einem Kaffee am Morgen oder beim Blick auf den Sonnenuntergang am Abend. In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie fortlaufend modernisiert. Bereits im Jahr 2000 wurden umfassende Sanierungsarbeiten an Bad, Fenstern, Elektrik und Leitungen vorgenommen. Die Heizungsanlage wurde 2021 durch eine energieeffiziente Gaszentralheizung ersetzt. Der Garten ist ein echtes Highlight: uneinsehbar, liebevoll gepflegt und mit viel Platz für individuelle Gestaltungsideen – eine grüne Oase mitten im Alltag. Eine Garage steht ebenfalls zur Verfügung und bietet neben dem Stellplatz praktischen Stauraum. Das Haus ist unterkellert. Der Keller bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – aktuell wird ein Raum als Büro genutzt, weitere Flächen stehen für Hobby, Lagerung oder Hauswirtschaft bereit. Die Ausstattung der Immobilie entspricht einem gepflegten, soliden Standard mit hochwertigen, modernen Elementen – ein ideales Gesamtpaket für Käufer mit Anspruch und Weitblick. Die Lage des Hauses besticht durch ihre angenehme Ruhe und die gleichzeitig sehr gute Anbindung an die städtische Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar und sorgen für einen hohen Alltagskomfort. Lernen Sie dieses besondere Haus bei einer persönlichen Besichtigung kennen – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Número de propiedad: 25076023 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Detalles de los servicios

- Baujahr 1958
- Sanierung im Jahr 2000
- ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 720 m<sup>2</sup> Grundstück
- 4 Zimmer inkl. Ankleide
- Bad en Suite
- Gäste-WC
- nicht einsehbarer Garten
- Garage
- Keller
- Büro im Keller möglich
- zusätzliche Dusche im Keller
- Gasheizung 2021 erneuert
- neue hochwertige Küche aus dem Jahr 2023
- schwarzer Granitfußboden in der Diele und im Gäste-WC
- maßgefertigte Einbauten der Fa. Hans G. Bock
- Alarmanlage
- Safe
- Garten mit automatischer Lichtenanlage und einer Pumpe zur Bewässerung

Número de propiedad: 25076023 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Todo sobre la ubicación

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.



Número de propiedad: 25076023 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 374.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. 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.

Número de propiedad: 25076023 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 44 98 963 0

E-Mail: hannover@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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