

Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Modernes Einfamilienhaus mit Garage & Traumgrundstück in Hannover-Kirchrode – Freistehend & Exklusiv!

CODE DU BIEN: 25076007



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 950.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 135 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 650 m²

CODE DU BIEN: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25076007
Surface habitable	ca. 135 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2010
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	950.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	03.03.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	75.90 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2010

CODE DU BIEN: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

La propriété



CODE DU BIEN: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

La propriété



CODE DU BIEN: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

La propriété



CODE DU BIEN: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

La propriété



CODE DU BIEN: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

La propriété



CODE DU BIEN: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

La propriété



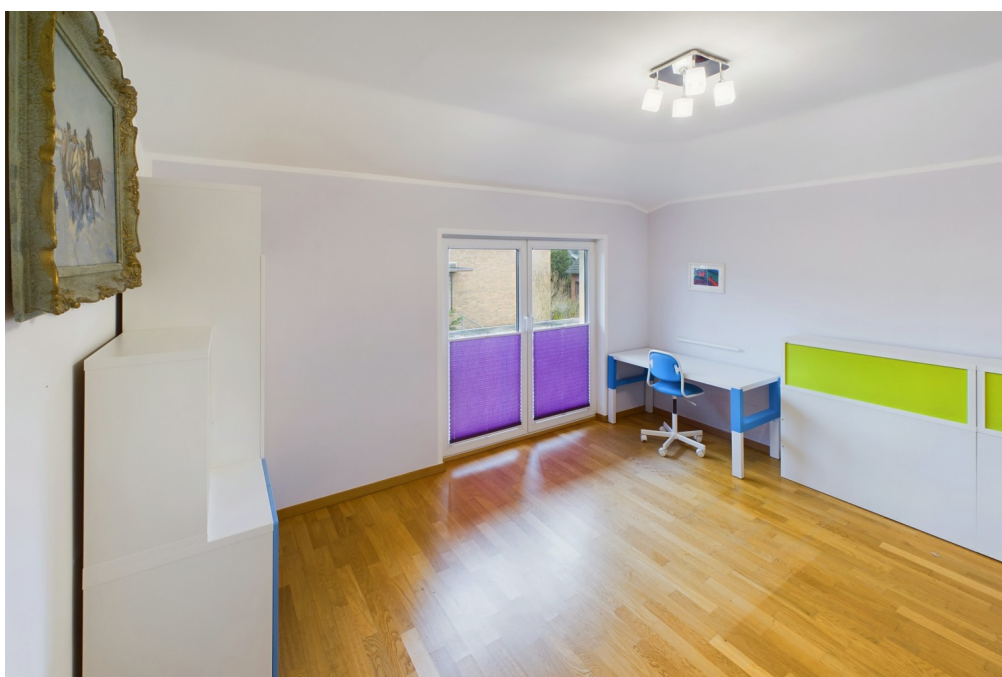
CODE DU BIEN: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

La propriété



CODE DU BIEN: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

La propriété



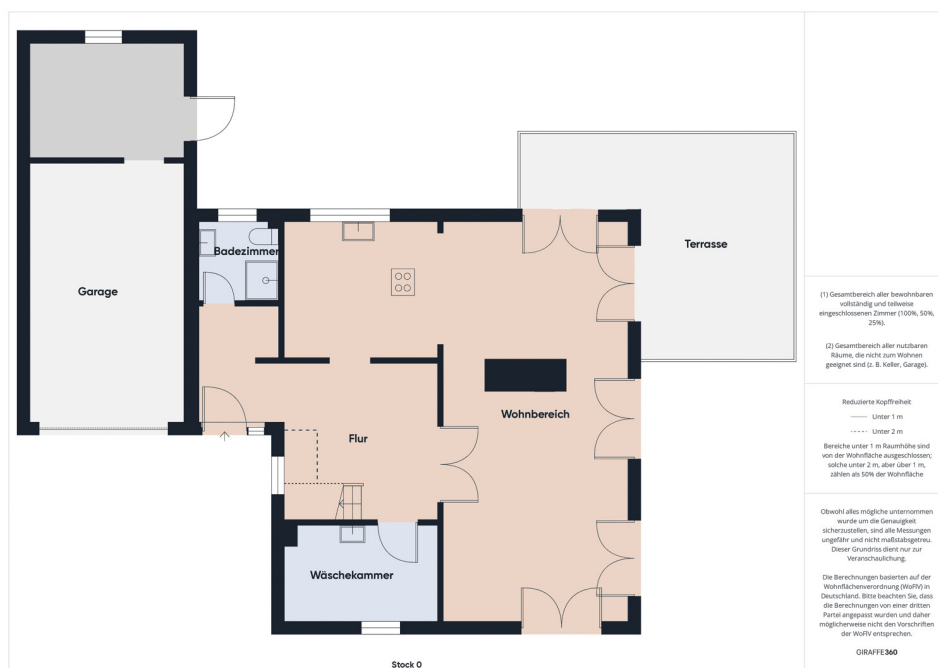
CODE DU BIEN: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

La propriété



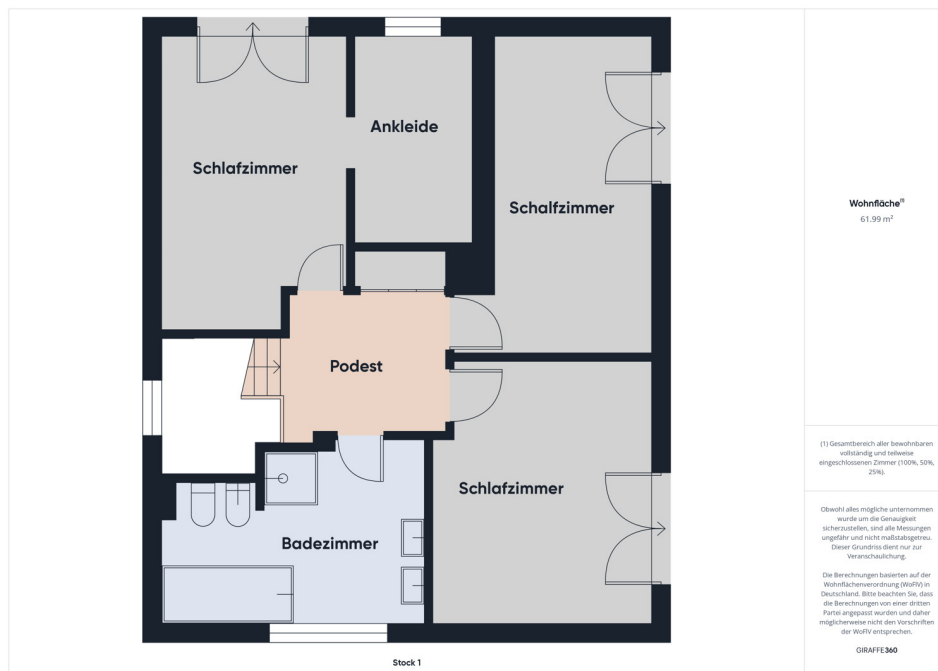
CODE DU BIEN: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

La propriété



CODE DU BIEN: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

La propriété



CODE DU BIEN: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Une première impression

Modernes Zuhause mit vielen Extras und großzügigem Grundstück. Das hier angebotene Einfamilienhaus wurde 2010 erbaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Es bietet eine Wohnfläche von ca. 135 m² auf einem Grundstück von ca. 650 m². Mit seiner gehobenen Ausstattung und modernen Annehmlichkeiten eignet sich diese Immobilie ideal für Familien, die Wert auf Komfort und Funktionalität legen. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie zunächst in den Flur, von dem aus Sie direkten Zugang zu einem Gäste-Badezimmer mit Dusche, einem praktischen Hauswirtschaftsraum sowie dem offen gestalteten Wohn-, Ess- und Küchenbereich haben. Dieser großzügige und lichtdurchflutete Bereich bildet den Mittelpunkt des Hauses und lädt zu gemütlichen Abenden mit der Familie oder Freunden ein. Die moderne Einbauküche ist hochwertig ausgestattet und schließt direkt an den Essbereich an, was für eine kommunikative und einladende Atmosphäre sorgt. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, die durchdacht angeordnet sind, um Privatsphäre und Erholung zu gewährleisten. Das Elternschlafzimmer verfügt zudem über eine separate Ankleide, die zusätzlichen Stauraum und Ordnung bietet. Ein weiteres Badezimmer im Obergeschoss komplettiert die Ausstattung und bietet viel Platz für die tägliche Morgenroutine. Die Immobilie ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die in allen Räumen eine angenehme Wärme verbreitet. An heißen Sommertagen sorgt die Klimaanlage für eine erfrischende Abkühlung. Ein Kamin im Wohnbereich verbreitet an kühleren Tagen wohlige Wärme und eine behagliche Atmosphäre. Zur weiteren Ausstattung gehören eine Videoüberwachungsanlage sowie ein Notstromgenerator, die für zusätzliche Sicherheit und Unabhängigkeit sorgen. Die Immobilie verfügt über eine Garage mit extra Lagerraum, was zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Gartenmöbel oder Werkzeuge bietet. Darüber hinaus stehen drei Außenstellplätze zur Verfügung. Das gepflegte Grundstück bietet mit seinen ca. 650 m² ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten und Gartengestaltung. Hier können Sie Ihren eigenen Rückzugsort im Grünen schaffen. Die Lage des Hauses verbindet die Vorzüge ruhigen Wohnens mit der Nähe zu infrastrukturellen Einrichtungen. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Entfernung erreichbar und ermöglichen einen bequemen Alltag. Diese Immobilie vereint durchdachtes Design mit funktionaler Raumaufteilung und einer hochwertigen Ausstattung. Wenn Sie auf der Suche nach einem hochwertigen Einfamilienhaus mit modernen Annehmlichkeiten sind, könnte dieses Angebot genau das Richtige für Sie sein. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Détails des commodités

- Baujahr 2010
- 135 m² Wohnfläche
- 650 m² Grundstück
- offener Wohn-/Ess- und Küchenbereich
- 3 Schlafzimmer
- Hauswirtschaftsraum
- Garage mit zusätzlichem Lagerraum
- Vorbereitung Wallbox
- 3 Außenstellplätze
- 2 Badezimmer
- separate Ankleide im Elternschlafzimmer
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Kamin
- Videoüberwachungsanlage
- Notstromgenerator
- Terrasse mit Heizstrahler
- Markise
- Gartenbeleuchtung
- Gartenbewässerungssystem
- Brunnen

CODE DU BIEN: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Tout sur l'emplacement

Das Einfamilienhaus besticht durch eine hervorragende Lage, die eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Nahversorgung bietet. In nur 3-5 Minuten erreichen Sie mit dem Auto mehrere Supermärkte, wie Edeka, REWE und Netto Marken-Discount, die Ihnen alles für den täglichen Bedarf bieten. Der Bereich Großer Hillen / Tiergartenstraße bildet das Zentrum von Kirchrode. Dieser ist nur ca. 1,5 km entfernt. Dort sind u.a. Ärzte, Apotheken, Rechtsanwälte, Banken, Eisdielen, Wohnausstattung und Lebensmittelläden angesiedelt. Zusätzlich runden hervorragende Restaurants das Wohnen in Kirchrode ab. Darüber hinaus finden Sie in unmittelbarer Nähe verschiedene Bildungseinrichtungen, darunter Schulen und Kindergärten, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht. Auch die Freizeitmöglichkeiten kommen nicht zu kurz: Nahegelegene Sportvereine wie der TSV Kirchrode und die vielen Grünflächen bieten viel Raum für Erholung und sportliche Aktivitäten. Die Eilenriede ist mit einem 30 minütigen Spaziergang fußläufig auch schnell zu erreichen und lädt zu schönen Familientagen ein. Dank der ruhigen Wohnlage und der exzellenten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erreichen Sie das Zentrum mit der Stadtbahnlinie 5 in nur ca. 20 Minuten oder mit dem Bus 800 in ca. 30 Minuten. Außerdem sind die B65 und die B6 innerhalb von wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen und bieten einen optimalen Anschluss an die A7. Diese Lage bietet somit eine perfekte Balance zwischen der Ruhe eines Wohngebiets und der Nähe zum urbanen Leben, was sie besonders attraktiv für Menschen macht, die sowohl den Komfort des städtischen Lebens als auch die Vorteile einer ruhigen Umgebung schätzen.

CODE DU BIEN: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.3.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 75.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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