Hannover – Kirchrode

Stilvolles Einfamilienhaus auf großzügigem Grundstück

VP azonosító: 25076023

VÉTELÁR: 985.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 148,52 m^2 • **SZOBÁK:** 4 • **FÖLDTERÜLET:** 720 m^2

VP azonosító: 25076023 - 30559 Hannover – Kirchrode

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25076023 - 30559 Hannover – Kirchrode

Áttekintés

VP azonosító	25076023
Hasznos lakótér	ca. 148,52 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálószobák	2
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1958
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	985.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2021
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 52 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25076023 - 30559 Hannover – Kirchrode

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	13.05.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	374.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1959

VP azonosító: 25076023 - 30559 Hannover – Kirchrode

Az ingatlan

VP azonosító: 25076023 - 30559 Hannover – Kirchrode

Az ingatlan

VP azonosító: 25076023 - 30559 Hannover – Kirchrode

Az ingatlan

VP azonosító: 25076023 - 30559 Hannover – Kirchrode

Az ingatlan

VP azonosító: 25076023 - 30559 Hannover – Kirchrode

Az ingatlan

VP azonosító: 25076023 - 30559 Hannover – Kirchrode

Az ingatlan

VP azonosító: 25076023 - 30559 Hannover – Kirchrode

Az ingatlan

VP azonosító: 25076023 - 30559 Hannover – Kirchrode

Alaprajzok

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25076023 - 30559 Hannover – Kirchrode

Az elso benyomás

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?m² liegt. Die Wohnfläche von rund 150?m² 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.

VP azonosító: 25076023 - 30559 Hannover – Kirchrode

Részletes felszereltség

- Baujahr 1958
- Sanierung im Jahr 2000
- ca. 150 m² Wohnfläche
- ca. 720 m² 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 Lichtanlage und einer Pumpe zur Bewässerung

VP azonosító: 25076023 - 30559 Hannover – Kirchrode

Minden a helyszínrol

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 Verkehrsnetzt A7 / A2 ist über die ca. 5 Minuten entfernten Messeschnellwege gegeben.

Hier wohnen Sie in einem der beliebtesten und schönsten Stadtteile Hannovers.

VP azonosító: 25076023 - 30559 Hannover – Kirchrode

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 374.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.
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.

VP azonosító: 25076023 - 30559 Hannover – Kirchrode

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Christian Neteler

Schiffgraben 48, 30175 Hannover
Tel.: +49 511 - 44 98 963 0
E-Mail: hannover@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com