

Hannover / Kirchrode – Kirchrode

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

*CODICE OGGETTO: 25076007*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 950.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 650 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |                        |                                                                                   |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25076007                          | Prezzo d'acquisto      | 950.000 EUR                                                                       |
| Superficie netta    | ca. 135 m²                        | Casa                   | Casa unifamiliare                                                                 |
| Vani                | 4                                 | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises         |
| Camere da letto     | 3                                 | Stato dell'immobile    | Curato                                                                            |
| Bagni               | 2                                 | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                         |
| Anno di costruzione | 2010                              | Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |
| Garage/Posto auto   | 3 x superficie libera, 1 x Garage |                        |                                                                                   |

CODICE OGGETTO: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Dati energetici

|                                         |             |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas         | Consumo finale di energia                             | 75.90 kWh/m²a                       |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 03.03.2035  | Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2010                                |

CODICE OGGETTO: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## La proprietà



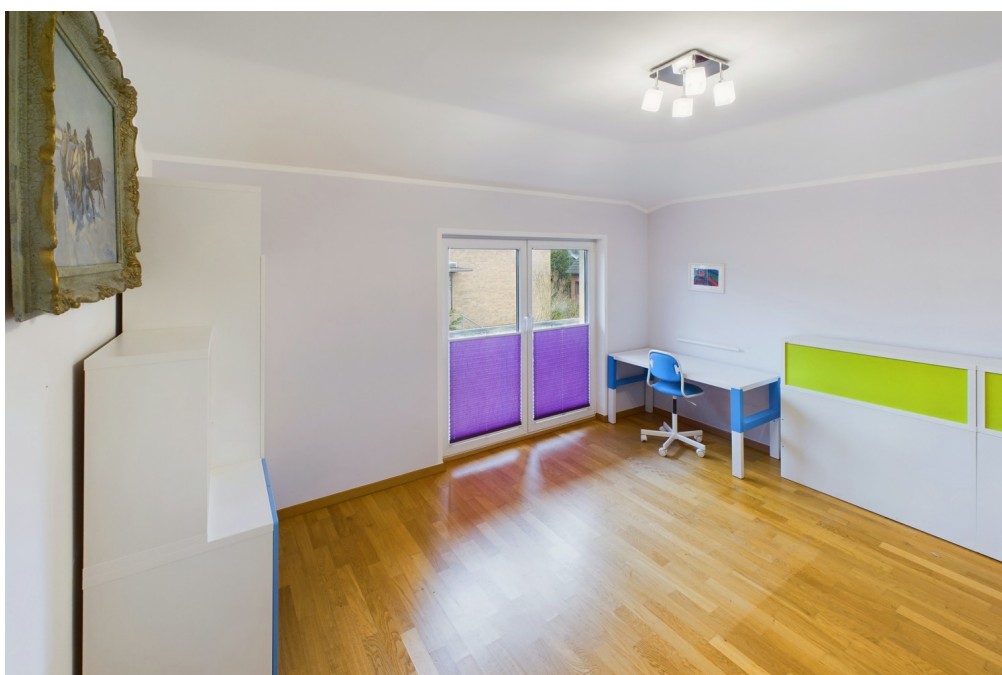
CODICE OGGETTO: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## La proprietà



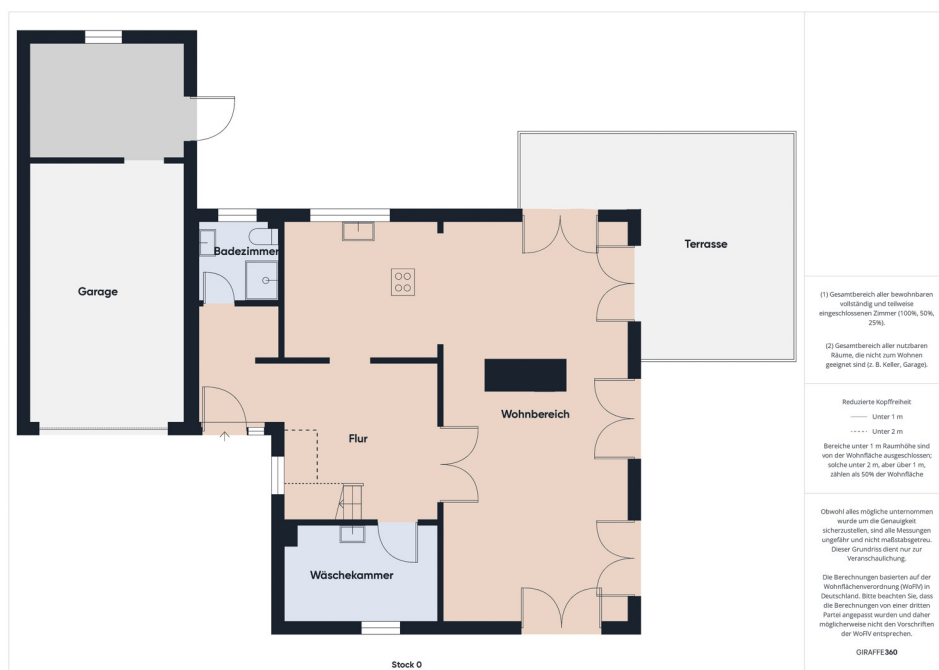
CODICE OGGETTO: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## La proprietà



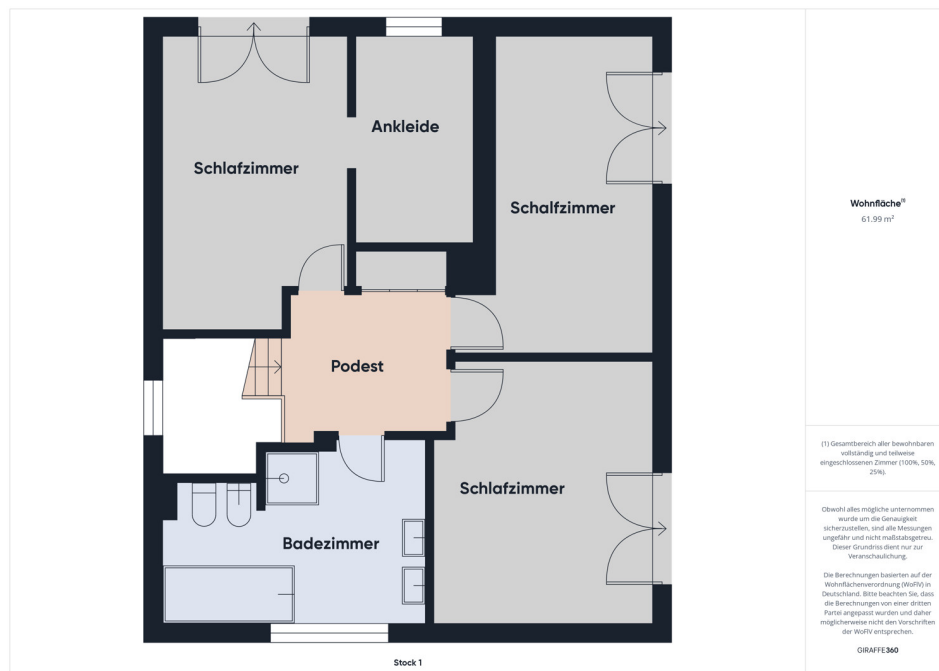
CODICE OGGETTO: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 650 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode**

## Ulteriori informazioni

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 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: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 44 98 963 0

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)