

Hannover / Kirchrode – Kirchrode

# Modernes 3-4 Zimmer Stadthaus mit Garage und umfangreicher Ausstattung

**CODICE OGGETTO: 25076025**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 550.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 131 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 166 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

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

CODICE OGGETTO: 25076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## A colpo d'occhio

|                     |                        |                        |   |
|---------------------|------------------------|------------------------|---|
| CODICE OGGETTO      | 25076025               | Prezzo d'acquisto      | 550.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 131 m <sup>2</sup> | Casa                   | Villa a schiera   |
| Vani                | 3                      | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Camere da letto     | 2                      | Stato dell'immobile    | Curato  |
| Bagni               | 1                      | Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Anno di costruzione | 2014                   | Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage             |                        |   |

CODICE OGGETTO: 25076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Dati energetici

|   |                   |   |                            |
|---|-------------------|---|----------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | Teleriscaldamento | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica        |
| Riscaldamento                           | Tele              | Consumo energetico                                    | 60.10 kWh/m <sup>2</sup> a |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 11.03.2035        | Classe di efficienza energetica                       | B                          |
| Fonte di alimentazione                  | Teleriscaldamento | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2013                       |

CODICE OGGETTO: 25076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## La proprietà



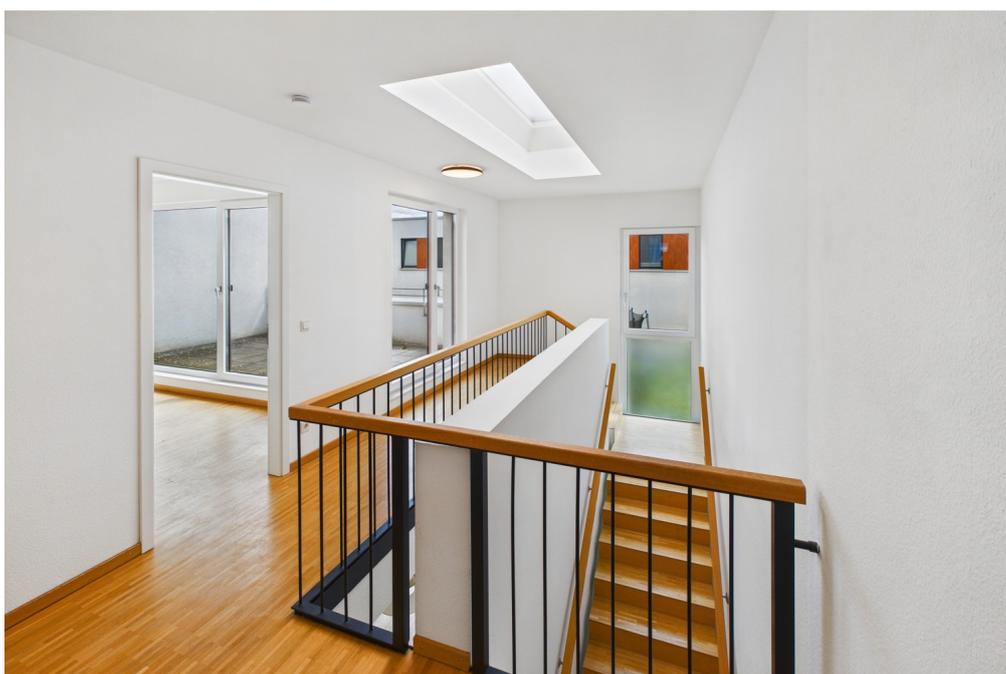
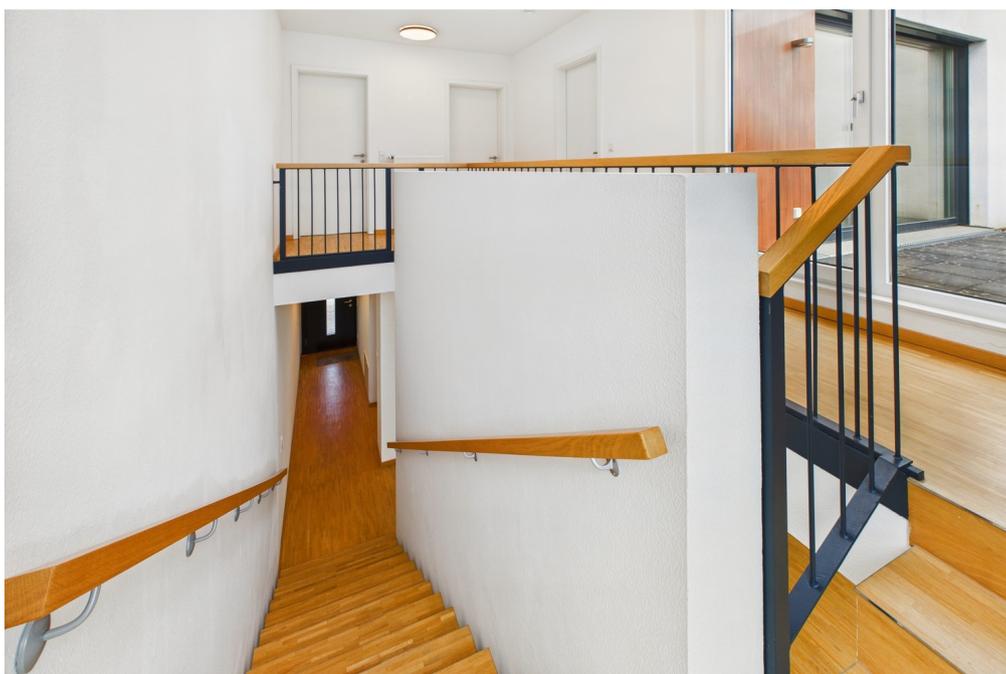
CODICE OGGETTO: 25076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode**

## Una prima impressione

Modernes Reihenmittelhaus mit Galerie, Fußbodenheizung und Garage mit Wallbox – einziehen und wohlfühlen! Dieses 2014 fertiggestellte Reihenmittelhaus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und eine zentrale, zugleich ruhige Wohnlage. Auf einem ca. 1667m<sup>2</sup> großen Grundstück erstreckt sich eine Wohnfläche von rund 1317m<sup>2</sup> – ideal für Paare, Alleinstehende oder kleine Familien. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, rund 437m<sup>2</sup> großer Wohn- und Essbereich mit Galerie und bodentiefen Fenstern, die für eine helle, freundliche Atmosphäre sorgen. Die offen gestaltete Einbauküche mit modernen Geräten lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Eine Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss sorgt für wohlige Wärme – auch an kalten Tagen. Praktisch: Ein Gäste-WC und ein Abstellraum ergänzen das Raumangebot auf dieser Etage. Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer sowie ein modernes Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne. Besonders hervorzuheben ist das ca. 307m<sup>2</sup> große Hauptschlafzimmer, das bei Bedarf problemlos in zwei separate Zimmer geteilt werden kann – ideal für Kinder, Homeoffice oder Gäste. Ein entsprechendes Angebot zum Umbau liegt vor. Die Kosten belaufen sich auf ca. 4250 Euro. Auch im Bad sorgt die Fußbodenheizung für angenehmen Komfort. Eine integrierte Lüftungsanlage verbessert das Raumklima zusätzlich und unterstützt energieeffizientes Wohnen. Zur Immobilie gehört eine Garage mit Wallbox, die das bequeme Laden eines Elektroautos ermöglicht. Auch Fahrräder oder Gartengeräte finden hier ihren Platz. Der Zustand des Hauses ist äußerst gepflegt – ein Einzug ist ohne großen Renovierungsaufwand möglich. Die Kombination aus moderner Haustechnik, gutem Schnitt und hochwertiger Ausstattung macht dieses Haus zu einer rundum attraktiven Wohnlösung.

**CODICE OGGETTO: 25076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode**

## Dettagli dei servizi

- Baujahr 2014
- ca. 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 166 m<sup>2</sup> Grundstück
- 3 Zimmer/ 4Zimmer möglich, Planung vorhanden (Umbau ca. 4250 Euro)
- offene Einbauküche
- Galerie
- Terrasse und Dachterrasse
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Gäste-WC
- Abstellraum innerhalb und außerhalb des Hauses
- Lüftungsanlage
- Glasfaseranschluss vorbereitet
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Garage mit Wallbox

**CODICE OGGETTO: 25076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode**

## Tutto sulla posizione

Das moderne Haus liegt in einer ruhigen Straße auf einem schönen, südlich ausgerichteten Grundstück. Im bevorzugten Stadtteil Kirchrode ist das gewachsene Wohngebiet sehr beliebt. Der Bereich Großer Hillen / Tiergartenstraße bildet den Kernbereich von Kirchrode und ist nur ca. 1,5 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. Zu langen Spaziergängen und viel Erholung laden der nahegelegene Tiergarten und Hermann-Löns-Park ein. Auch die Wasserkampfschule (Grundschule) sowie die sehr guten Anbindungen sind gerade für Familien ein großer Pluspunkt. Eine Bushaltestelle ist nur ca. 900m fußläufig entfernt. Innerhalb von ca. 25 Minuten erreichen Sie die Innenstadt (Kröpcke). Die nächste Straßenbahnanbindung ist in knapp 10 Minuten erreichbar. Die Autobahnen sind über den Südschnellweg optimal angebunden.

**CODICE OGGETTO: 25076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 60.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. 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: 25076025 - 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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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