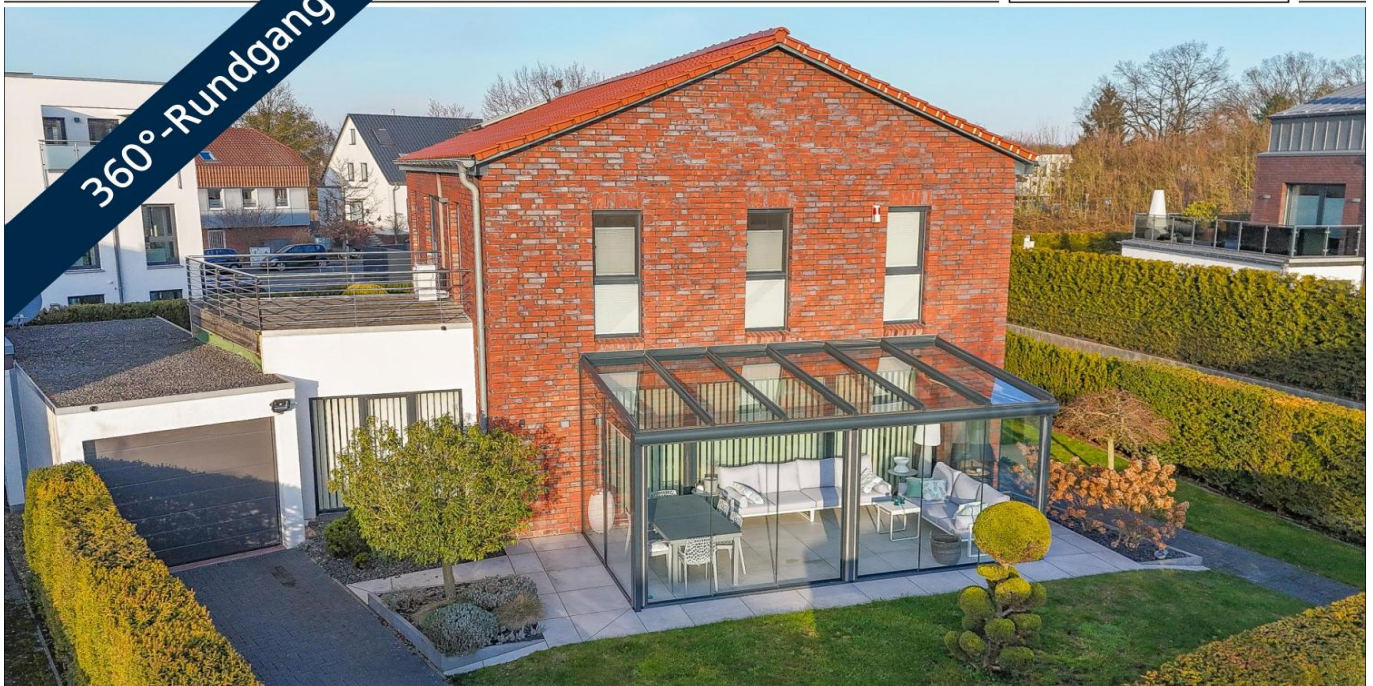


Hannover – Kirchrode

Modernes Familienparadies mit Luxusausstattung in Kirchrode

Property ID: 24076010-01

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.450.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 240 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 678 m²

Property ID: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

At a glance

Property ID	24076010-01
Living Space	ca. 240 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2010
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	1.450.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	21.02.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	49.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	A
Year of construction according to energy certificate	2010

Property ID: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

The property



Property ID: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

The property



Property ID: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

The property



Property ID: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

The property



Property ID: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

The property



Property ID: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

The property



Property ID: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

The property



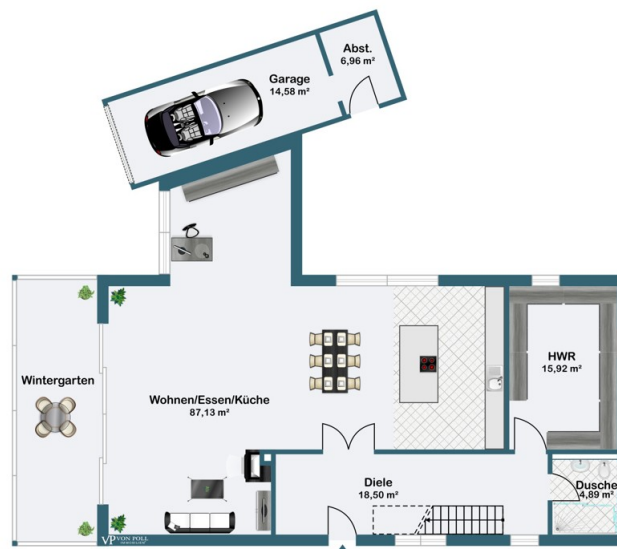
Property ID: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

The property



Property ID: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

A first impression

Dieses im Jahr 2010 erbaute Einfamilienhaus beeindruckt durch seine gehobene Ausstattung und eine großzügige Wohnfläche von ca. 240 m² auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 678 m². Die Immobilie verfügt über insgesamt 4-5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, einschließlich eines ca. 44 m² großen Elternschlafzimmers mit direktem Zugang zur Dachterrasse, sowie 2 moderne Badezimmer. Ein besonderes Highlight ist der ca. 87 m² große Wohn-Ess-Küchenbereich, der viel Platz für gemeinsame Stunden bietet und ein offenes Wohngefühl schafft. Direkt angrenzend befindet sich der lichtdurchflutete Wintergarten, der ganzjährig als zusätzlicher Wohnraum dient und eine perfekte Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich schafft. Ein geräumiger Hauswirtschaftsraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Die exklusive Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen und umfasst unter anderem eine Klimaanlage für optimalen Wohnkomfort, eine Fußbodenheizung für behagliche Wärme sowie eine Alarmanlage für maximale Sicherheit. Die automatische Gartenbewässerung erleichtert die Pflege des Außenbereichs. Eine große Garage bietet Platz für Ihr Fahrzeug und weiteren Stauraum. Das Haus befindet sich in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Die naturnahe Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten im Freien. Diese Immobilie bietet eine ideale Wohnumgebung für Familien, die viel Platz und gehobenen Komfort schätzen. Das Haus präsentiert sich in einem hervorragenden Zustand und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohnangebot begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Property ID: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

Details of amenities

- Baujahr 2010
- ca. 240 m² Wohnfläche
- ca. 678 m² Grundstück
- zwei Kinderzimmer
- zwei Badezimmer
- ca. 44 m² Elternschlafzimmer mit Dachterrasse
- Klimaanlage
- großer HWR
- Wintergarten
- Fußbodenheizung
- Garage
- Alarmanlage
- automatische Gartenbewässerung

Property ID: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

All about the location

Das Einfamilienhaus befindet sich in der ruhigen und grünen Wohngegend Hannover-Kirchrode. Kirchrode zählt zu den beliebten und exklusiven Stadtteilen Hannovers, die sich durch ihre ruhige Lage und die Nähe zur Natur auszeichnen. Der Stadtteil grenzt an den Tiergarten Hannover und das Naherholungsgebiet Wülfeler Leineauen. Das Haus liegt in einer Sackgasse, sodass kein Durchgangsverkehr herrscht und es besonders ruhig ist. Dennoch ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sehr gut, da sich in unmittelbarer Nähe eine Haltestelle für Bus und Stadtbahn befindet, die eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zu anderen Stadtteilen bieten. Die Infrastruktur in Kirchrode ist sehr gut. In der Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Restaurants und Cafés. Auch Schulen und Kindergärten sind in der Umgebung vorhanden. Kirchrode ist durch seine Lage und seine attraktive Wohngegend ein begehrter Stadtteil für Familien und Menschen, die eine ruhige und naturnahe Umgebung schätzen.

Property ID: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 49.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

Property ID: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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