

Hannover / Kirchrode – Kirchrode

# Ansprechendes Reihenendhaus mit Garage und Garten in begehrter Lage von Kirchrode

Número de propiedad: 25076006



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

PRECIO DE COMPRA: 619.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 142 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 269 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25076006 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25076006 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25076006          |
| Superficie habitable | ca. 142 m²        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 4                 |
| Dormitorios          | 2                 |
| Baños                | 2                 |
| Año de construcción  | 1994              |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje        |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 619.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Chalet adosado de cabecera                                                |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2010                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido                       |

Número de propiedad: 25076006 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas natural ligero  |
| Certificado energético válido hasta | 19.02.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 144.70 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2010                   |

Número de propiedad: 25076006 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## La propiedad





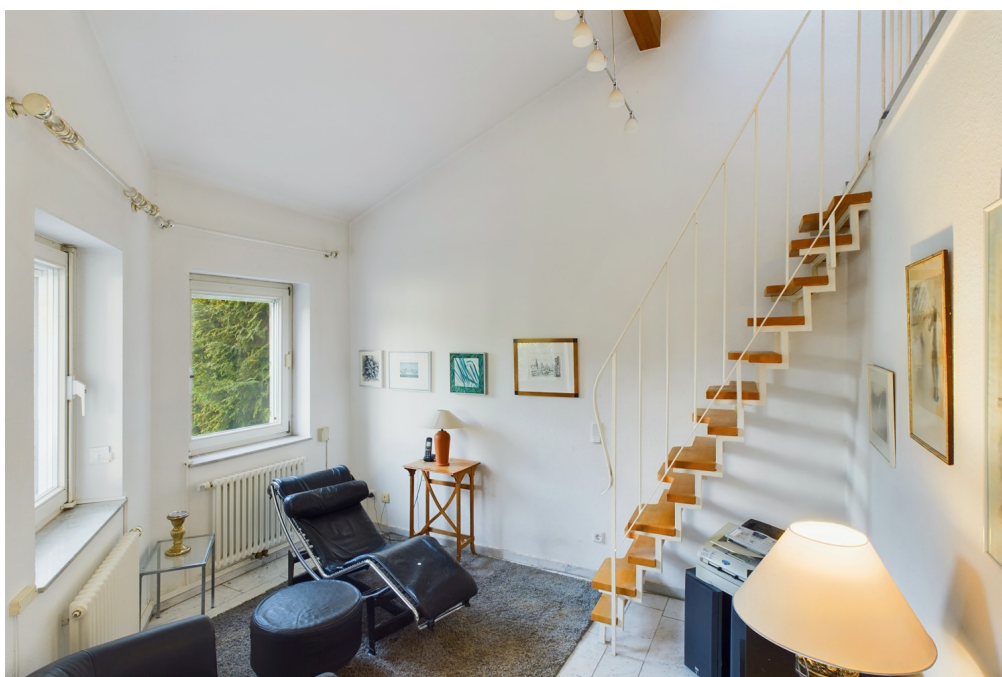
Número de propiedad: 25076006 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## La propiedad



Número de propiedad: 25076006 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## La propiedad





Número de propiedad: 25076006 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## La propiedad





Número de propiedad: 25076006 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## La propiedad



Número de propiedad: 25076006 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## La propiedad



Número de propiedad: 25076006 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## La propiedad



Número de propiedad: 25076006 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihenendhaus, das 1994 erbaut wurde und durch seine durchdachte Raumaufteilung sowie die hochwertige Ausstattung überzeugt. Das Objekt erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 142 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 269 m<sup>2</sup>. Es bietet insgesamt vier gut geschnittene Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Flur, der Zugang zu allen wichtigen Bereichen des Erdgeschosses bietet. Direkt angrenzend befindet sich das Gäste-WC. Die moderne Einbauküche geht nahtlos in den Essbereich über und schafft eine großzügige Verbindung zum Wohnbereich. Durch die durchdachte Raumgestaltung entsteht ein helles und freundliches Wohnambiente. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse mit Markise – der perfekte Ort, um sonnige Tage zu genießen. Ein angrenzendes Galeriezimmer rundet das Erdgeschoss ideal ab und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Galerie im Arbeitszimmers verleiht dem Haus ein offenes und luftiges Raumgefühl. Im Obergeschoss befinden sich die beiden Schlafzimmer. Das große Schlafzimmer verfügt über ein Bad En Suite. Von dort aus gelangt man direkt in den Ankleidebereich. Ein weiteres Schlafzimmer rundet das Platzangebot dieser Ebene ab.

Das ausgebaute Dachgeschoss ist über einen separaten Zugang erreichbar. Dort befinden sich der Heizungsraum sowie ein weiterer Raum, der sich flexibel als kleines Gästezimmer oder Lagerraum nutzen lässt.

Der Heizungsanlage wurde zuletzt 2010 modernisiert, die Zentralheizung garantiert eine effiziente Wärmeversorgung. Der Zustand des Hauses ist sehr gepflegt, und die normale Ausstattungsqualität des gesamten Objekts lässt Raum für individuelle Anpassungen, sodass zukünftige Eigentümer ihre persönlichen Vorstellungen und Wünsche leicht realisieren können.

Eine großzügige Garage direkt neben dem Haus sorgt für bequeme Parkmöglichkeiten und zusätzlichen Stauraum. Die Nähe zu Verkehrsanbindungen und der gute Infrastrukturzugang machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine ruhige und dennoch gut angebundene Wohnlage legen.



Hervorragende Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in der unmittelbaren Umgebung vorhanden, was den Alltag erleichtert und das Haus zu einer attraktiven Wahl für unterschiedliche Lebensstile macht.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese interessante Immobilie persönlich kennenzulernen. Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen des Hauses zu überzeugen. Kontaktieren Sie uns jederzeit für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Número de propiedad: 25076006 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Detalles de los servicios

- BJ 1994
- ca. 142 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 270 m<sup>2</sup> Grundstück
- 4 Zimmer
- Einbauküche
- Galerie
- Ankleide
- Bad En Suite
- Gäste-WC
- Terrasse mit Markise
- Garage direkt am Haus

Número de propiedad: 25076006 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25076006 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 144.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.



Número de propiedad: 25076006 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 44 98 963 0

E-Mail: [hannover@von-poll.com](mailto:hannover@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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