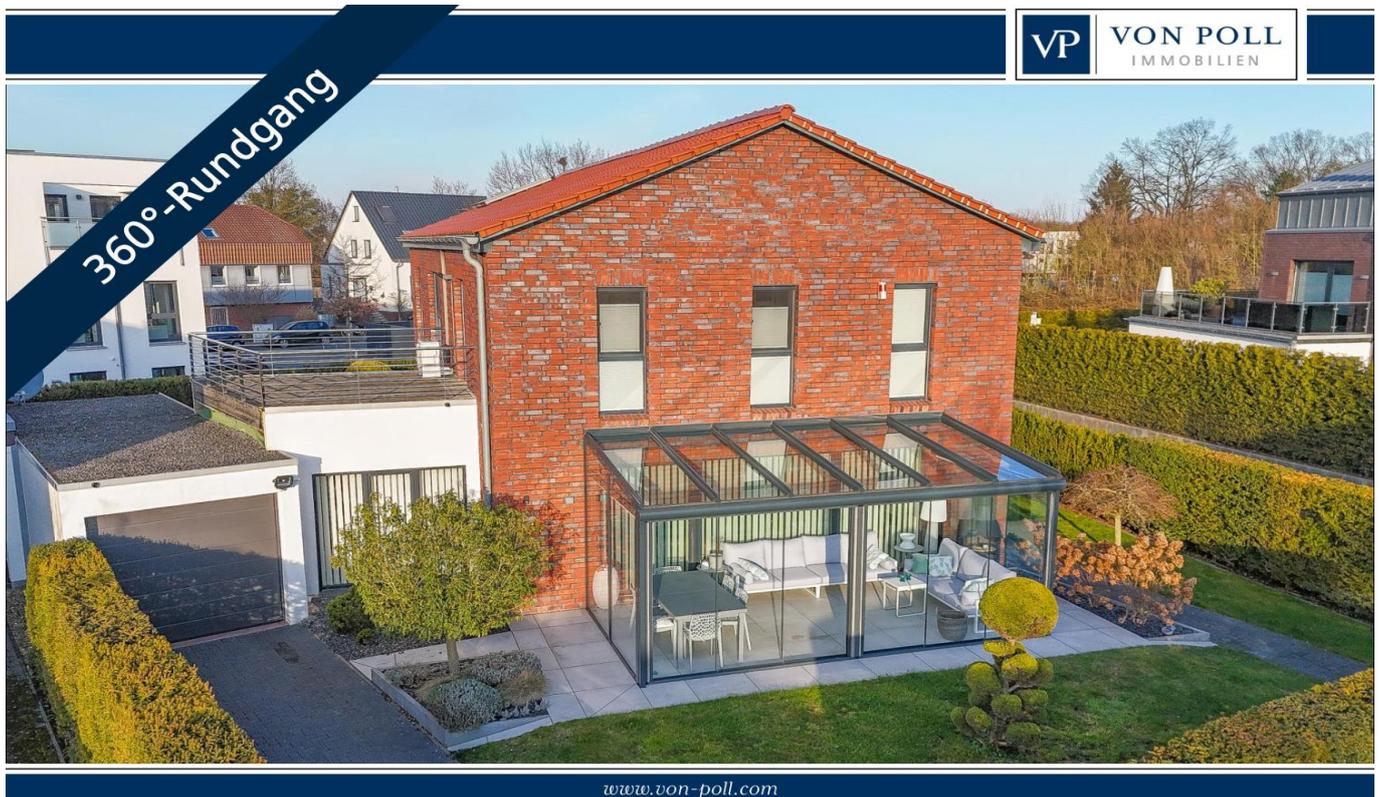


Hannover – Kirchrode

# Modernes Familienparadies mit Luxusausstattung in Kirchrode

Número da propriedade: 24076010-01



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

PREÇO DE COMPRA: 1.450.000 EUR • ÁREA: ca. 240 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 678 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Numa vista geral

Número da propriedade	24076010-01	Preço de compra	1.450.000 EUR
Área	ca. 240 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	2010		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	49.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	21.02.2034	Classificação energética	A
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2010

Número da propriedade: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

## O imóvel



Número da propriedade: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

## O imóvel



Número da propriedade: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

## O imóvel



Número da propriedade: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

## O imóvel



Número da propriedade: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

## O imóvel



Número da propriedade: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

## O imóvel



Número da propriedade: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

## O imóvel



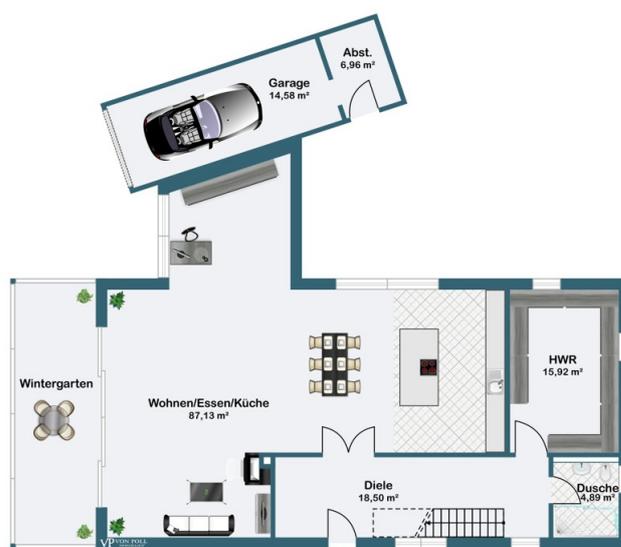
Número da propriedade: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

## O imóvel



Número da propriedade: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Uma primeira impressão

Dieses im Jahr 2010 erbaute Einfamilienhaus beeindruckt durch seine gehobene Ausstattung und eine großzügige Wohnfläche von ca. 240 m<sup>2</sup> auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 678 m<sup>2</sup>. Die Immobilie verfügt über insgesamt 4-5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, einschließlich eines ca. 44 m<sup>2</sup> großen Elternschlafzimmers mit direktem Zugang zur Dachterrasse, sowie 2 moderne Badezimmer.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 87 m<sup>2</sup> 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!

Número da propriedade: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Detalhes do equipamento

- Baujahr 2010
- ca. 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 678 m<sup>2</sup> Grundstück
- zwei Kinderzimmer
- zwei Badezimmer
- ca. 44 m<sup>2</sup> Elternschlafzimmer mit Dachterrasse
- Klimaanlage
- großer HWR
- Wintergarten
- Fußbodenheizung
- Garage
- Alarmanlage
- automatische Gartenbewässerung

Número da propriedade: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.2.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 49.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 44 98 963 0

E-Mail: hannover@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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