

Hannover / Kirchrode – Kirchrode

# Modernes Stadthaus mit Garage und hochwertiger Ausstattung

Property ID: 24076018



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

**PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 131 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 166 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24076018 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

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

Property ID: 24076018 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## At a glance

Property ID	24076018
Living Space	ca. 131 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2014
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	595.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24076018 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	FERNWAERME_DAMPF	Final Energy Demand	62.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.07.2024	Energy efficiency class	B
Power Source	District heating		

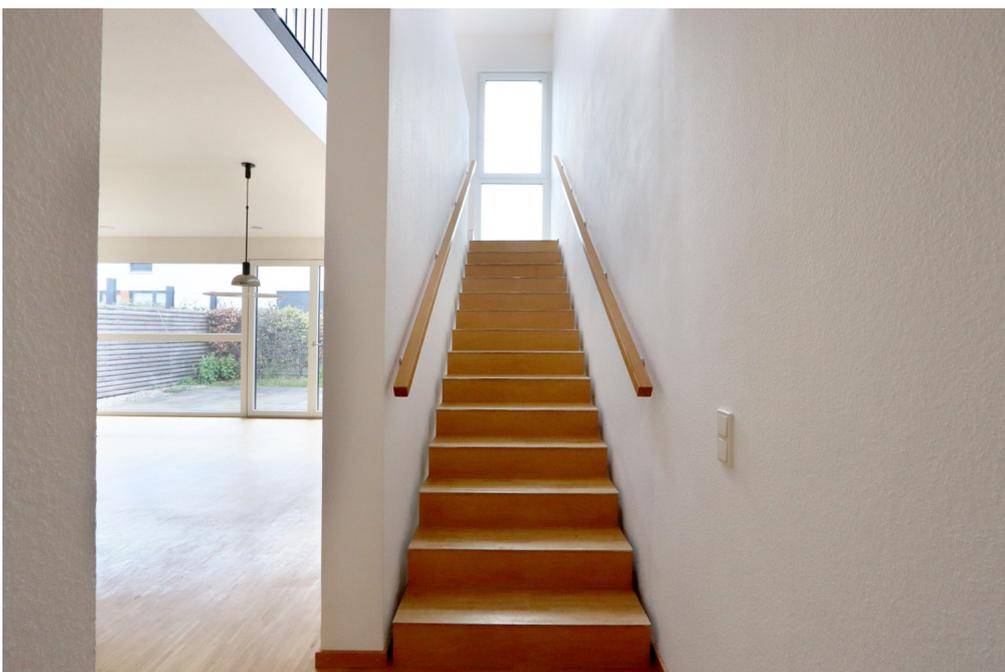
Property ID: 24076018 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## The property



Property ID: 24076018 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## The property



Property ID: 24076018 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## The property



Property ID: 24076018 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## The property



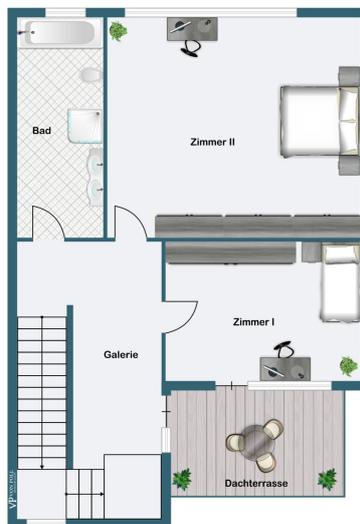
Property ID: 24076018 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## The property



Property ID: 24076018 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## The property



Property ID: 24076018 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## A first impression

Das im Jahr 2014 fertiggestellte Reihenmittelhaus erstreckt sich auf einem Grundstück mit ca. 166 m<sup>2</sup> und bietet etwa 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Mit insgesamt 3 Zimmern, darunter einem großzügigen Wohnzimmer mit ca. 43 m<sup>2</sup> und zwei Schlafzimmern, eignet sich diese Immobilie optimal für Alleinstehende oder eine kleine Familie. Durch die Galerie und bodentiefe Fenster wird der Wohnbereich ausgiebig beleuchtet und erscheint in einer freundlichen Atmosphäre. Eine moderne Einbauküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Essen ein. Das Badezimmer mit einer Wanne und Dusche sorgt für entspannte Momente. Abgerundet wird das Raumangebot durch ein Gäste-WC und einen praktischen Abstellraum. Besonders hervorzuheben ist die Fußbodenheizung im Erdgeschoss und im Bad. Sie sorgt an kalten Tagen für wohlige Wärme. Als effiziente und umweltfreundliche Heizmethode wird diese mit Fernwärme betrieben. Für ein angenehmes Raumklima und Ihr Wohlbefinden sorgt zudem eine Lüftungsanlage. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die Garage mit Wallbox, die das Laden eines Elektroautos komfortabel und einfach macht. Hier finden nicht nur Fahrzeuge einen geschützten Stellplatz, sondern auch Fahrräder oder sonstiges Equipment. Der Zustand der Immobilie ist sehr gepflegt, Sie können sofort einziehen und sich wohlfühlen. Insgesamt bietet dieses Reihenhaus eine optimale Ausstattungsqualität zu einem attraktiven Preis. Die Lage ist zentral und dennoch ruhig, was Ihnen ein angenehmes Wohnen ermöglicht. Für Interessenten, die auf der Suche nach einem gepflegten, modernen und gut ausgestatteten Zuhause sind, ist dieses Reihenhaus die ideale Wahl. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Property ID: 24076018 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Details of amenities

- Baujahr 2014
- ca. 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 166 m<sup>2</sup> Grundstück
- 3 Zimmer
- moderne Einbauküche
- Galerie
- Terrasse und Dachterrasse
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Gäste-WC
- Abstellraum
- Lüftungsanlage
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Garage mit Wallbox

Property ID: 24076018 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## All about the location

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.

Property ID: 24076018 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.7.2024. Endenergiebedarf beträgt 62.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme Dampf. 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.

Property ID: 24076018 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48 Hanover - Center

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)