

Hannover / Kirchrode – Kirchrode

# Großzügiges Architektenhaus auf schönem Grundstück in Hannover-Kirchrode

CODE DU BIEN: 24076022



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

PRIX D'ACHAT: 1.650.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 311 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.049 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24076022 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24076022 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24076022	Prix d'achat	1.650.000 EUR
Surface habitable	ca. 311 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en pente	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponible à partir du	Selon l'arrangement	Modernisation / Rénovation	2018
Pièces	6	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	5	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Surface de plancher	ca. 180 m <sup>2</sup>
Année de construction	1979	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	2 x Garage		

CODE DU BIEN: 24076022 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	29.03.2032
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	139.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	E

CODE DU BIEN: 24076022 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 24076022 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 24076022 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 24076022 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 24076022 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 24076022 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## La propriété

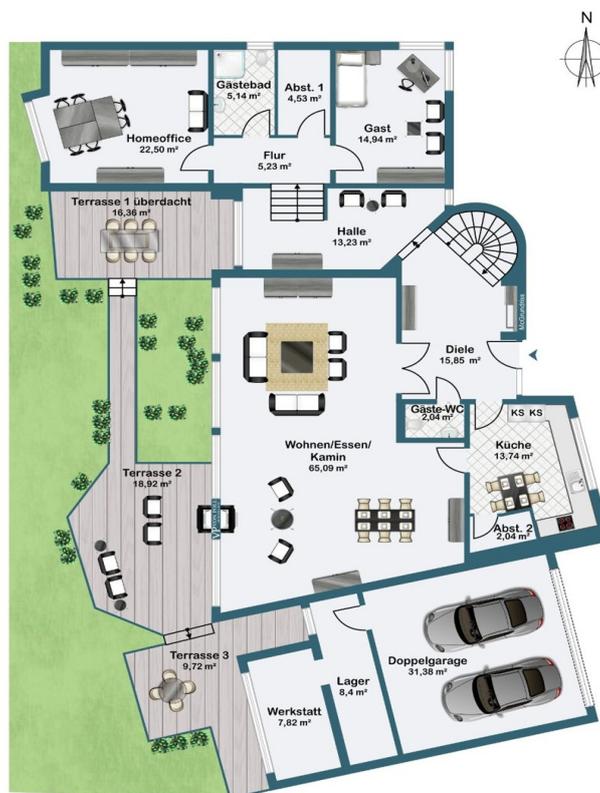


CODE DU BIEN: 24076022 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Plans d'étage

39128\_626421\_1706607\_24\_076\_022\_E0\_0\_0.jpg 1.626x2.300 Pixel

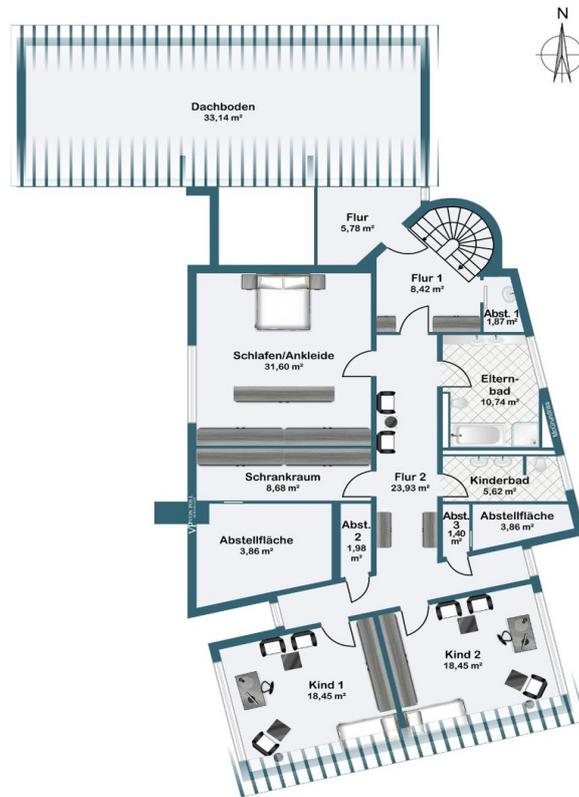
29.05.24, 13:47

<https://dgagnas.blob.core.windows.net/finished-files-1/default...spr=https&sig=BbKt3YuSEJXih%2BgUgl1GvL6nQE5SKT124ewMUXALJE%3D>

Seite 1 von 1

39128\_626421\_1706609\_24\_076\_022\_DG\_0\_0\_ipg.jpg 1.626x2.300 Pixel

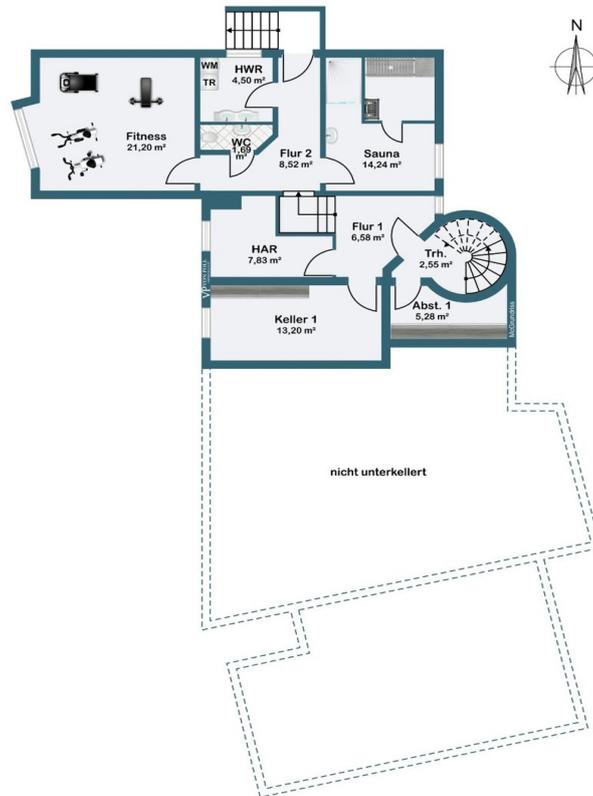
29.05.24, 13:49

<https://dgagnas.blob.core.windows.net/finished-files-1/default...spr=https&sig=GoNumr%2F8KUywy88eD7FjkbANiYzZivT0aCKEeKFnk%3D>

Seite 1 von 1

39128\_626421\_1706608\_24\_076\_022\_KG\_0\_0.jpg 1.626x2.300 Pixel

29.05.24, 13:48

<https://dgagnas.blob.core.windows.net/finished-files-1/default...r=https&sig=%2FwblHzDaHVpsvY3DB3ncXuomxiruvJ1e1OYbT%2Bnb71%3D>

Seite 1 von 1

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24076022 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1979, besticht durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 311 m<sup>2</sup> und eine weitläufige Grundstücksfläche von etwa 1049 m<sup>2</sup>. Ein Anbau aus dem Jahr 2000 erweitert die Wohnfläche und erhöht den Komfort. Mit insgesamt 6 Zimmern, darunter 5 Schlafzimmer und ein Büro, bietet das Haus viel Platz für eine Familie. Es verfügt über 3 stilvolle Badezimmer und ein zusätzliches Gäste-WC. Die Ausstattung des Hauses ist hochwertig und lässt keine Wünsche offen. Besonders hervorzuheben sind die 3 Terrassen, die zum Entspannen und Genießen einladen. Ein Innen- und ein Außenkamin schaffen eine gemütliche Atmosphäre an kühleren Tagen. Die Doppelgarage bietet sicheren Platz für Ihre Fahrzeuge, und die Sauna im Haus sorgt für Entspannung und Erholung. Der nicht einsehbare Garten gewährleistet ein hohes Maß an Privatsphäre und lädt dazu ein, die wunderschöne Außenanlage zu nutzen und gesellige Stunden im Freien zu verbringen. Die Heizung des Hauses wurde 2018 erneuert, wodurch eine effiziente Wärmeversorgung garantiert ist. Dank der modernen Ausstattung, der großzügigen Raumaufteilung und des gepflegten Zustands eignet sich diese Immobilie ideal als Familienhaus. Die ruhige Lage und die attraktive Ausstattung machen das Haus zu einem gemütlichen Rückzugsort für die ganze Familie. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses wunderschönen Hauses und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 24076022 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Détails des commodités

- Architektenhaus
- Baujahr 1979 Haupthaus
- Baujahr 2000 Anbau
- insgesamt ca. 311m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 1049 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 180 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 6 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer, 1 Büro
- 3 Badezimmer
- Gäste-WC
- 3 Terrassen
- Innen-und Außenkamin
- Doppelgarage
- Sauna
- nicht einsehbarer Garten

CODE DU BIEN: 24076022 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Tout sur l'emplacement

Das Haus liegt in einer ruhigen Seitenstraße in einem gewachsenen Wohngebiet im bevorzugten Kirchrode. Der Bereich Großer Hillen / Tiergartenstraße bildet den Kernbereich von Kirchrode und ist nur 1 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. Der nahegelegene Tiergarten und Hermann-Löns-Park laden zu langen Spaziergängen und viel Erholung ein. Die Nähe zur Wasserkampfschule (Grundschule) sowie die sehr guten Anbindungen sind gerade für Familien ein großer Pluspunkt. Eine Bushaltestelle sowie die nächste Straßenbahnanbindung sind fußläufig knapp 10 Minuten entfernt, so dass das Zentrum von Hannover schnell erreicht wird. Die Autobahnen sind über den Südschnellweg optimal angebunden.

CODE DU BIEN: 24076022 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.3.2032. Endenergieverbrauch beträgt 139.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. 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 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.

CODE DU BIEN: 24076022 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48 Hanovre - Centre

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)