

Hannover – Kirchrode

Luxuriöses Einfamilienhaus in Kirchrode

????????? ??????????: 24076010



www.von-poll.com

???? ??????: 1.600.000 EUR • ??????????: ca. 240 m² • ?????????: 5 • ?????? ????: 678 m²

???????? ??????????: 24076010 - 30559 Hannover – Kirchrode

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24076010 - 30559 Hannover – Kirchrode

?? ??? ??????

???????? ??????????	24076010	????? ???????	1.600.000 EUR
?????????????	ca. 240 m ²	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	?????????????	?????????????????
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	5	??????????	?????????
?????????????? ???	3	?????????????????	
?????????????	2	?????????????????????????????	ca. 0 m ²
????? ??????????????	2010	??????	
?????? ??????????????	1 x ???????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ??????????

???????? ??????????: 24076010 - 30559 Hannover – Kirchrode

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	???????	49.10 kWh/m ² a
??????????????	21.02.2034	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????? ???		?????????????	A
????? ????????????	??????	??????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24076010 - 30559 Hannover – Kirchrode

?? ?????????



???????? ??????????: 24076010 - 30559 Hannover – Kirchrode

?? ?????????



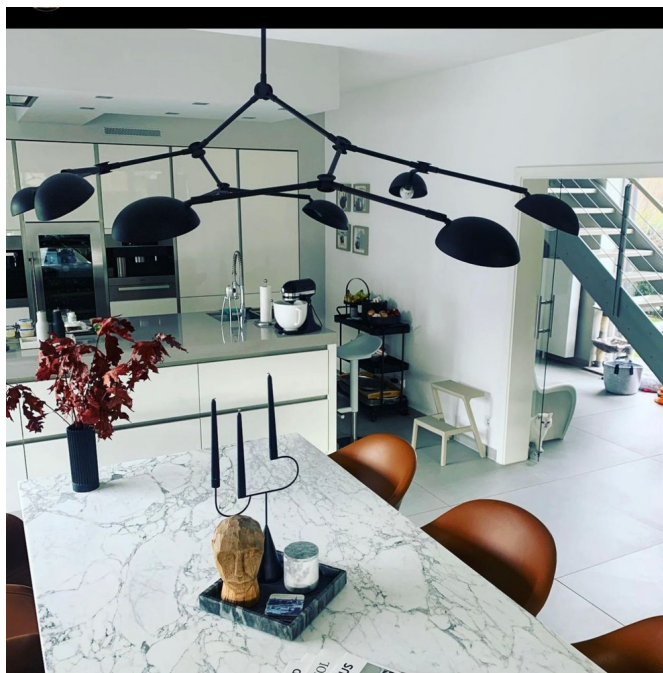
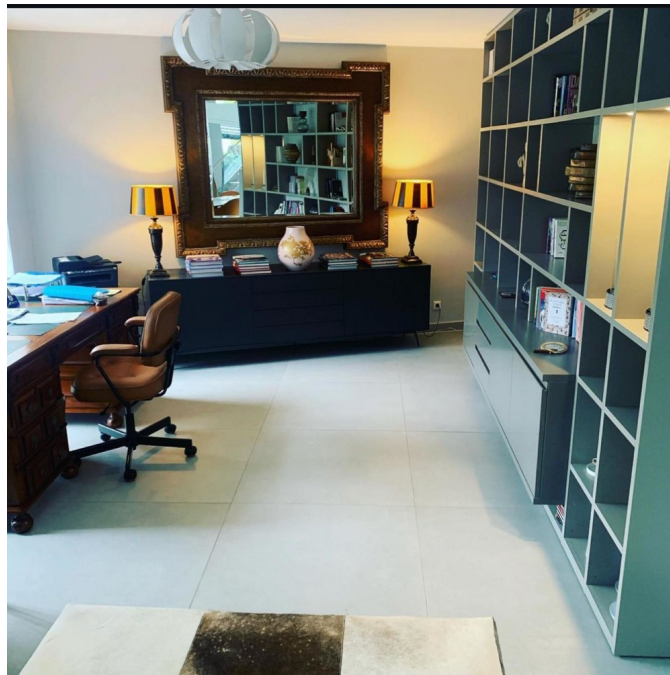
???????? ??????????: 24076010 - 30559 Hannover – Kirchrode

?? ?????????



???????? ?????????: 24076010 - 30559 Hannover – Kirchrode

?? ?????????



???????? ??????????: 24076010 - 30559 Hannover – Kirchrode

?? ?????????



???????? ??????????: 24076010 - 30559 Hannover – Kirchrode

?? ?????????



???????? ??????????: 24076010 - 30559 Hannover – Kirchrode

?? ?????????



???????? ??????????: 24076010 - 30559 Hannover – Kirchrode

?? ?????????



???????? ??????????: 24076010 - 30559 Hannover – Kirchrode

?? ?????????



???????? ??????????: 24076010 - 30559 Hannover – Kirchrode

??? ?????? ???????????

Das im Jahr 2010 erbaute Einfamilienhaus besticht durch eine luxuriöse Ausstattung und eine Wohnfläche von ca. 240 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 678 m². Insgesamt verfügt die Immobilie über 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Wohn-Ess-Küchenbereich, der viel Platz für gemeinsame Stunden bietet. Die Ausstattung des Hauses ist gehoben und bietet jeglichen Komfort. Highlights sind das ca. 44 m² große Elternschlafzimmer mit Dachterrasse, die Klimaanlage, die Fußbodenheizung sowie der Wintergarten, der das ganze Jahr über zusätzlichen Wohnraum schafft. Ein großer Hauswirtschaftsraum sorgt für Ordnung und Stauraum. Darüber hinaus verfügt die Immobilie über eine Garage, eine Alarmanlage und eine automatische Gartenbewässerung. Die Lage des Hauses ist ruhig und dennoch zentral gelegen, sodass Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bequem zu erreichen sind. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Aktivitäten im Freien ein. Insgesamt bietet das Einfamilienhaus eine ideale Wohnumgebung für Familien, die viel Platz und Komfort schätzen. Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr guten Zustand und bietet zahlreiche Möglichkeiten, um individuelle Wohnträume zu verwirklichen.

??????? ????????: 24076010 - 30559 Hannover – Kirchrode

????????????????? ??? ??????????

- 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

???????? ??????????: 24076010 - 30559 Hannover – Kirchrode

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ????????: 24076010 - 30559 Hannover – Kirchrode

????? ???????????????

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.

???????? ??????????: 24076010 - 30559 Hannover – Kirchrode

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Christian Neteler

Schiffgraben 48 ????????? - ????????

E-Mail: hannover@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com