Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Modern & Freistehend – Mit Garage & Traumgrundstück in Kirchrode

Objektnummer: 25076007-01

KAUFPREIS: 897.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 650 m^2

Objektnummer: 25076007-01 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25076007-01 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Auf einen Blick

Objektnummer	25076007-01
Wohnfläche	ca. 135 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2010
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	897.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25076007-01 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	03.03.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	75.90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 25076007-01 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Die Immobilie

Objektnummer: 25076007-01 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Die Immobilie

Objektnummer: 25076007-01 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Die Immobilie

Objektnummer: 25076007-01 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Die Immobilie

Objektnummer: 25076007-01 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Die Immobilie

Objektnummer: 25076007-01 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Die Immobilie

Objektnummer: 25076007-01 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Die Immobilie

Objektnummer: 25076007-01 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Die Immobilie

Objektnummer: 25076007-01 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

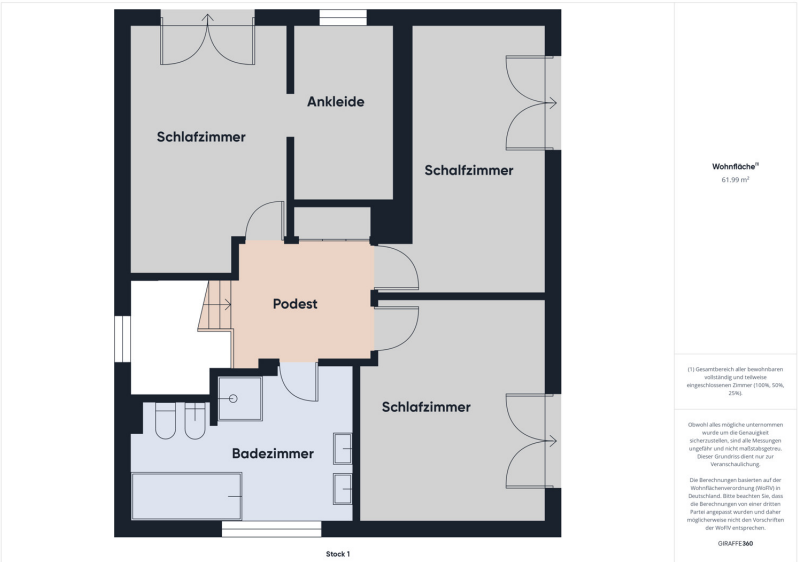
Die Immobilie

Objektnummer: 25076007-01 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Die Immobilie

Objektnummer: 25076007-01 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25076007-01 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Ein erster Eindruck

Modernes, freistehendes Zuhause auf großzügigem Rückzugsgrundstück – mit eigener Zufahrt, elektrischem Tor & vielen Extras

Dieses moderne Einfamilienhaus wurde 2010 in massiver Bauweise errichtet und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Es bietet ca. 135?m² Wohnfläche auf einem großzügigen, ca. 650?m² großen Grundstück – ruhig gelegen auf einem zurückversetzten Areal mit eigener Zufahrt, elektrischem Tor und Video-Gegensprechanlage. Ideal für Familien, die Wert auf Privatsphäre, Komfort und moderne Ausstattung legen.

Durchdachte Grundrissgestaltung für modernes Familienleben

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, offen gestalteter Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit viel Licht und direktem Zugang zur Terrasse und dem Garten. Die hochwertige Einbauküche ist funktional und stilvoll zugleich und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Ein Gäste-Duschbad sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum ergänzen das Raumangebot im Erdgeschoss.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer. Das Elternschlafzimmer bietet zusätzlich eine separate Ankleide. Das helle Familienbad rundet das Raumangebot komfortabel ab.

Ausstattung, die überzeugt

Fußbodenheizung im gesamten Haus
Klimaanlage für angenehme Temperaturen im Sommer
Kaminofen für behagliche Wärme im Winter
Videoüberwachungsanlage & Notstromgenerator für Sicherheit und Autarkie
Elektrisches Einfahrtstor mit Video-Gegensprechanlage
Garage mit angrenzendem Lagerraum
Drei weitere Außenstellplätze
Privates Grundstück mit vielen Möglichkeiten

Das zurückliegende Grundstück bietet durch seine Lage abseits der Straße ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre. Die gepflegte Gartenfläche bietet viel Platz für Kinder, Hobbys oder gesellige Stunden im Grünen.

Toplage in Hannover-Kirchrode

Die Immobilie befindet sich in einem der begehrtesten Stadtteile Hannovers. Kirchrode vereint ruhiges Wohnen mit hervorragender Anbindung an das Stadtleben. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar.

Fazit

Ein modernes, freistehendes Einfamilienhaus in geschützter Lage – ideal für Familien, die Komfort, Privatsphäre und eine hochwertige Ausstattung schätzen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!

Objektnummer: 25076007-01 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Ausstattung und Details

- Baujahr 2010
- 135 m² Wohnfläche
- 650 m² Grundstück
- offener Wohn-/Ess- und Küchenbereich
- 3 Schlafzimmer
- Hauswirtschaftsraum
- Garage mit zusätzlichem Lagerraum
- Vorbereitung Wallbox
- 3 Außenstellplätze
- 2 Badezimmer
- separate Ankleide im Elternschlafzimmer
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Kamin
- Videoüberwachungsanlage
- Notstromgenerator
- Terrasse mit Heizstrahler
- Markise
- Gartenbeleuchtung
- Gartenbewässerungssystem
- Brunnen

Objektnummer: 25076007-01 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Alles zum Standort

Das einfamilienhaus besticht durch eine hervorragende Lage, die eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Nahversorgung bietet. In nur 3-5 Minuten erreichen Sie mit dem Auto mehrere Supermärkte, wie Edeka, REWE und Netto Marken-Discount, die Ihnen alles für den täglichen Bedarf bieten. Der Bereich Großer Hillen / Tiergartenstraße bildet das Zentrum von Kirchrode. Dieser ist nur ca. 1,5 km entfernt. Dort sind u.a. Ärzte, Apotheken, Rechtsanwälte, Banken, Eisdielen, Wohnausstattung und Lebensmittelläden angesiedelt. Zusätzlich runden hervorragende Restaurants das Wohnen in Kirchrode ab.

Darüber hinaus finden Sie in unmittelbarer Nähe verschiedene Bildungseinrichtungen, darunter Schulen und Kindergärten, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht. Auch die Freizeitmöglichkeiten kommen nicht zu kurz: Nahegelegene Sportvereine wie der TSV Kirchrode und die vielen Grünflächen bieten viel Raum für Erholung und sportliche Aktivitäten. Die Eilenriede ist mit einem 30 minütigen Spaziergang fußläufig auch schnell zu erreichen und lädt zu schönen Familientagen ein.

Dank der ruhigen Wohnlage und der exzellenten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erreichen Sie das Zentrum mit der Stadtbahnlinie 5 in nur ca. 20 Minuten oder mit dem Bus 800 in ca. 30 Minuten. Außerdem sind die B65 und die B6 innerhalb von wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen und bieten eine optimalen Anschluss an die A7.

Diese Lage bietet somit eine perfekte Balance zwischen der Ruhe eines Wohngebiets und der Nähe zum urbanen Leben, was sie besonders attraktiv für Menschen macht, die sowohl den Komfort des städtischen Lebens als auch die Vorteile einer ruhigen Umgebung schätzen.

Objektnummer: 25076007-01 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.3.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 75.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.
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.

Objektnummer: 25076007-01 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Neteler

Schiffgraben 48, 30175 Hannover
Tel.: +49 511 - 44 98 963 0
E-Mail: hannover@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com