Hannover / Kirchrode – Kirchrode

# Modern & Freistehend – Mit Garage & Traumgrundstück in Kirchrode

***Property ID: 25076007-01***

**PURCHASE PRICE:** 897.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 135 $m^2$ • **ROOMS:** 4 • **LAND AREA:** 650 $m^2$

**Property ID: 25076007-01 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode**


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

**Property ID: 25076007-01 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25076007-01 |
| Living Space | ca. 135 m² |
| Rooms | 4 |
| Bedrooms | 3 |
| Bathrooms | 2 |
| Year of construction | 2010 |
| Type of parking | 3 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 897.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen |

**Property ID: 25076007-01 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Underfloor heating |
| Energy Source | Gas |
| Energy certificate valid until | 03.03.2035 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption | 75.90 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | B |
| Year of construction according to energy certificate | 2010 |

**Property ID: 25076007-01 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode**

# The property

**Property ID: 25076007-01 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode**

# The property

**Property ID: 25076007-01 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode**

# The property

**Property ID: 25076007-01 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode**

# The property

**Property ID: 25076007-01 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode**

# The property

**Property ID: 25076007-01 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode**

# The property

**Property ID: 25076007-01 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode**

# The property

**Property ID: 25076007-01 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode**

# The property

**Property ID: 25076007-01 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode**

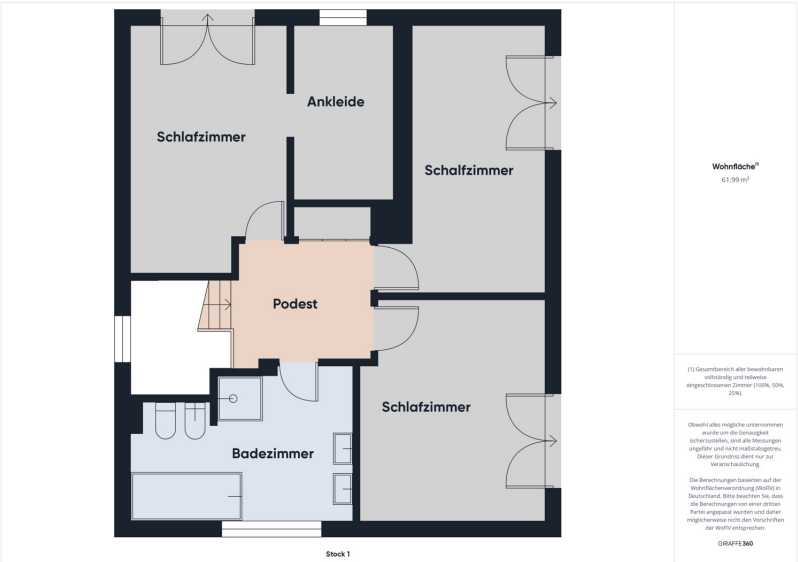
# The property

**Property ID: 25076007-01 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode**

# The property

**Property ID: 25076007-01 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode**

# Floor plans




This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25076007-01 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode**

# A first impression

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!

**Property ID: 25076007-01 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode**

# Details of amenities

- 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

**Property ID: 25076007-01 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode**

# All about the location

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.

**Property ID: 25076007-01 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode**

# Other information

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.

**Property ID: 25076007-01 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Neteler

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com