

Hannover – Kirchrode

# Modernes Familienparadies mit Luxusausstattung in Kirchrode

CODE DU BIEN: 24076010-01



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

PRIX D'ACHAT: 1.450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 240 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 678 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24076010-01 - 30559 Hannover – 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: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24076010-01
Surface habitable	ca. 240 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2010
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	1.450.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	49.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.02.2034	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2010

CODE DU BIEN: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

## La propriété





CODE DU BIEN: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

## La propriété



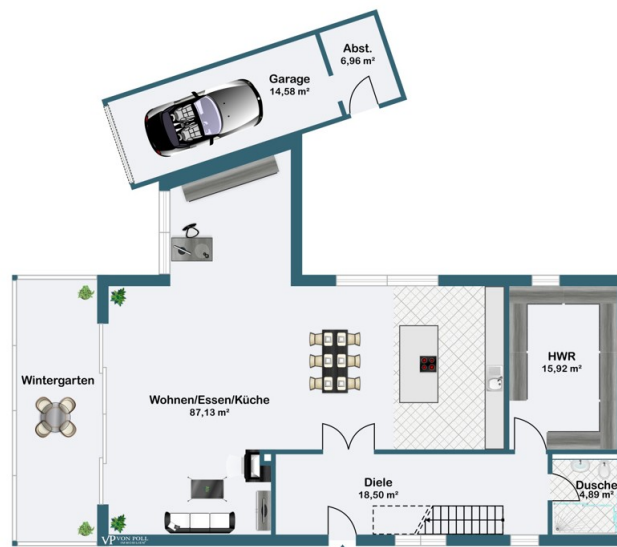
CODE DU BIEN: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Plans d'étage



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: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Une première impression

Dieses im Jahr 2010 erbaute Einfamilienhaus beeindruckt durch seine gehobene Ausstattung und eine großzügige Wohnfläche von ca. 240 m<sup>2</sup> auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 678 m<sup>2</sup>. Die Immobilie verfügt über insgesamt 4-5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, einschließlich eines ca. 44 m<sup>2</sup> großen Elternschlafzimmers mit direktem Zugang zur Dachterrasse, sowie 2 moderne Badezimmer. Ein besonderes Highlight ist der ca. 87 m<sup>2</sup> große Wohn-Ess-Küchenbereich, der viel Platz für gemeinsame Stunden bietet und ein offenes Wohngefühl schafft. Direkt angrenzend befindet sich der lichtdurchflutete Wintergarten, der ganzjährig als zusätzlicher Wohnraum dient und eine perfekte Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich schafft. Ein geräumiger Hauswirtschaftsraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Die exklusive Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen und umfasst unter anderem eine Klimaanlage für optimalen Wohnkomfort, eine Fußbodenheizung für behagliche Wärme sowie eine Alarmanlage für maximale Sicherheit. Die automatische Gartenbewässerung erleichtert die Pflege des Außenbereichs. Eine große Garage bietet Platz für Ihr Fahrzeug und weiteren Stauraum. Das Haus befindet sich in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Die naturnahe Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten im Freien. Diese Immobilie bietet eine ideale Wohnumgebung für Familien, die viel Platz und gehobenen Komfort schätzen. Das Haus präsentiert sich in einem hervorragenden Zustand und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohnangebot begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

CODE DU BIEN: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Détails des commodités

- Baujahr 2010
- ca. 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 678 m<sup>2</sup> Grundstück
- zwei Kinderzimmer
- zwei Badezimmer
- ca. 44 m<sup>2</sup> Elternschlafzimmer mit Dachterrasse
- Klimaanlage
- großer HWR
- Wintergarten
- Fußbodenheizung
- Garage
- Alarmanlage
- automatische Gartenbewässerung

CODE DU BIEN: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 24076010-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 49.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 24076010-01 - 30559 Hannover – 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)