Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Architektenhaus mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten in Hannover-Kirchrode

VP azonosító: 24076022-1

VÉTELÁR: 1.500.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 311 m^2 • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.049 m^2

VP azonosító: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Áttekintés

VP azonosító	24076022-1
Hasznos lakótér	ca. 311 m²
Teto formája	Egylépcsos teto
Szobák	6
Hálószobák	5
FÜRDOSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1979
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Garázs

Vételár	1.500.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2018
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 180 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	29.03.2032
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	139.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1979

VP azonosító: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Az ingatlan

VP azonosító: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Az ingatlan

VP azonosító: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Az ingatlan

VP azonosító: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Az ingatlan

VP azonosító: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Az ingatlan

VP azonosító: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Az ingatlan

VP azonosító: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Az ingatlan

VP azonosító: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Az ingatlan

VP azonosító: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Az ingatlan

VP azonosító: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Az ingatlan

VP azonosító: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Az ingatlan

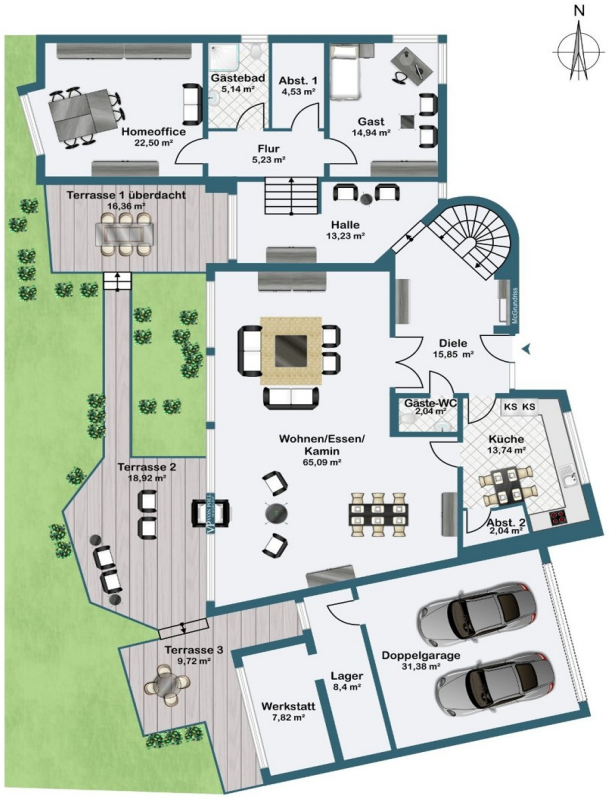
VP azonosító: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Az ingatlan

VP azonosító: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

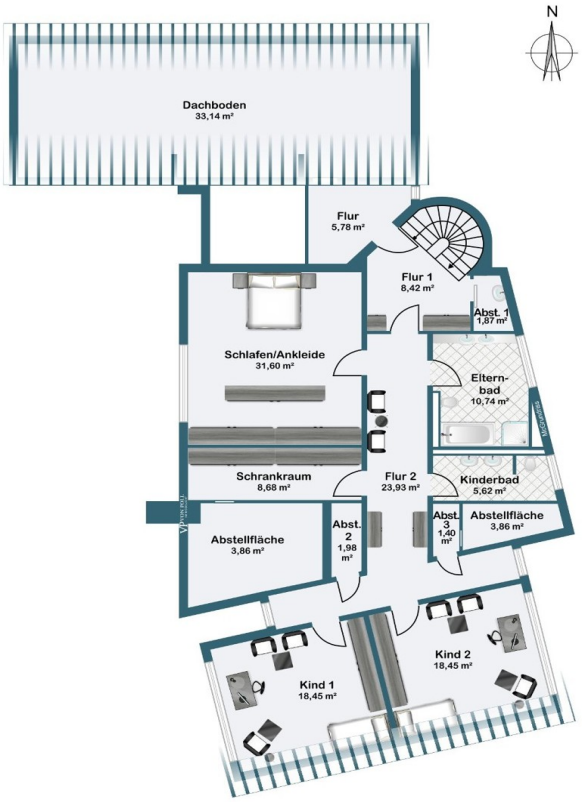
Alaprajzok

39128_626421_1706607_24_076_022_EG_0_0_.jpg.jpg 1.626×2.300 Pixel 29.05.24, 13:47



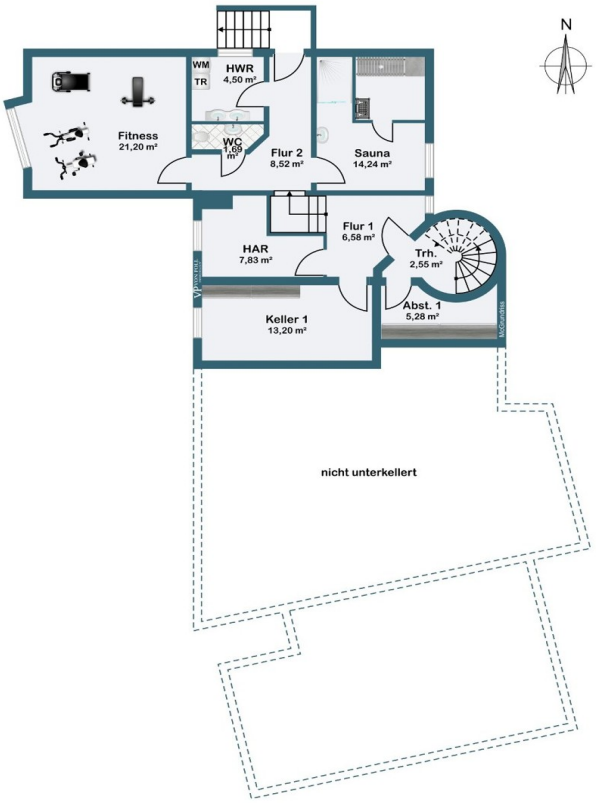
https://dgagnas.blob.core.windows.net/finished-files-1/default...spr=https&sig=BbKt3YuSEJXIh%2BgUgiL1GvL6nQE5SKTi24ewMUXALjE%3D Seite 1 von 1

39128_626421_1706609_24_076_022_OG_0_0_.jpg.jpg 1.626×2.300 Pixel 29.05.24, 13:49



https://dgagnas.blob.core.windows.net/finished-files-1/default...spr=https&sig=GoNumr%2F8KUywy88eD7FjkvbANlyzZlvT0aCKEEoKFnk%3D Seite 1 von 1

39128_626421_1706608_24_076_022_KG_0_0_.jpg.jpg 1.626×2.300 Pixel 29.05.24, 13:48



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelosséget.

VP azonosító: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Az elso benyomás

Dieses gepflegte Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1979, besticht durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 311 m² und eine weitläufige Grundstücksfläche von etwa 1049 m². Ein Anbau aus dem Jahr 2000 erweitert die Wohnfläche und erhöht den Komfort.

Mit insgesamt 6 Zimmern, darunter bis zu 5 Räume als Schlafzimmer nutzbar und einem Büro, bietet das Haus viel Platz für eine große Familie. Es verfügt über 3 stilvolle Badezimmer und ein zusätzliches Gäste-WC. Die großzügige und flexible Raumaufteilung ermöglicht vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, wie beispielsweise Generationenwohnen oder die Nutzung eines Teils des Hauses als Praxis oder Büro.

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. Zudem ist die Umrüstung auf eine Wärmepumpe problemlos möglich. Die Ausrichtung der Dachflächen bietet ideale Voraussetzungen für die Installation einer Photovoltaikanlage, um das Haus noch energieeffizienter zu gestalten.

Dank der modernen Ausstattung, der großzügigen Raumaufteilung und des gepflegten Zustands eignet sich diese Immobilie ideal als Familienhaus. Das Familienhaus wurde als 2 Familienhaus geplant und ließe sich ohne großen Aufwand in 2 separate Wohnungen teilen. Die ruhige Lage und die attraktive Ausstattung machen das Haus zu einem gemütlichen Rückzugsort.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses wunderschönen Hauses und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

VP azonosító: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Részletes felszereltség

- Architektenhaus
- Baujahr 1979 Haupthaus
- Baujahr 2000 Anbau
- mögliche Optionen für Generationenwohnen oder Praxisräume etc.
- insgesamt ca. 311m² Wohnfläche
- ca. 1049 m² Grundstück
- ca. 180 m² Nutzfläche
- 6 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer, 1 Büro
- 3 Badezimmer
- Gäste-WC
- 3 Terrassen
- Innen-und Außenkamin
- Doppelgarage
- Sauna
- nicht einsehbarer Garten

VP azonosító: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Minden a helyszínrol

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 Wasserkampschule (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.

VP azonosító: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.3.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 139.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.
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.

VP azonosító: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Christian Neteler

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

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com