

Hannover - Kirchrode

# Großzügiges Einfamilienhaus in begehrter Kirchroder Wohnlage

**Objektnummer: 26076026**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 989.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 612 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26076026 - 30559 Hannover - Kirchrode**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26076026 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 26076026               |
| Wohnfläche   | ca. 180 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 5                      |
| Schlafzimmer | 4                      |
| Badezimmer   | 2                      |
| Baujahr      | 1970                   |
| Stellplatz   | 1 x Garage             |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 989.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2017                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 60 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche       |

**Objektnummer: 26076026 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 133.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 10.01.2034     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1970           |

Objektnummer: 26076026 - 30559 Hannover - Kirchrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076026 - 30559 Hannover - Kirchrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076026 - 30559 Hannover - Kirchrode

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26076026 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26076026 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26076026 - 30559 Hannover - Kirchrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076026 - 30559 Hannover - Kirchrode

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26076026 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26076026 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26076026 - 30559 Hannover - 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: 26076026 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## Ein erster Eindruck

Dieses sanierte Einfamilienhaus in begehrter Lage von Hannover-Kirchrode vereint großzügiges Wohnen, moderne Ausstattung und ein stilvolles Ambiente auf ideale Weise. Auf ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 610 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Immobilie viel Platz für Familien mit gehobenen Ansprüchen.

Bereits beim Betreten des Hauses überzeugt der durchdachte Grundriss sowie die helle und repräsentative Wohnatmosphäre. Das Erdgeschoss beeindruckt mit hochwertigen Parkettböden, extra hohen Decken und breiten Türdurchgängen, die ein besonders großzügiges Raumgefühl schaffen. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Vom Esszimmer aus führen drei Treppenstufen in das großzügige Wohnzimmer mit stilvollem Kamin und beeindruckenden Panoramafenstern. Von hier aus eröffnet sich ein wunderschöner Blick auf die weitläufige Terrasse sowie den liebevoll angelegten, grünen Garten mit angenehmer Privatsphäre.

Die neuwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in das moderne Wohnkonzept ein und bietet ideale Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und Genießen. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich insgesamt vier gut geschnittene Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer – bieten. Drei modern ausgestattete Badezimmer sorgen dabei für hohen Wohnkomfort und ausreichend Platz für die ganze Familie.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben großzügigen Nutzflächen ein weiteres besonderes Highlight: den exklusiven Wellnessbereich mit Sauna und integrierter Duschkabine. Zusätzlich verfügt die Immobilie über einen stilvollen Weinkeller.

Zur hochwertigen Ausstattung zählen außerdem elektrische Außenjalousien aus Metall, eine Sicherheitseingangstür sowie eine installierte Solaranlage, die den modernen und energieeffizienten Charakter des Hauses unterstreichen.

Der gepflegte Außenbereich lädt zum Verweilen ein und bietet ideale Bedingungen für Familien, Gartenliebhaber oder entspannte Stunden im Freien. Eine Garage rundet dieses attraktive Angebot ab.

Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch seine gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort, hochwertiger Ausstattung und einer der beliebtesten Wohnlagen Hannovers.

**Objektnummer: 26076026 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## Ausstattung und Details

- Baujahr 1970
- ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 610 m<sup>2</sup> Grundstück
- 5 Zimmer (davon 4 Schlafzimmer im Obergeschoss)
- Esszimmer
- 2 Badezimmer
- Gäste-WC
- Garage
- Sauna
- Weinkeller
- neuwertige Einbauküche
- elektrische Außenjalousien aus Metall
- Kamin
- Sicherheitseingangstür
- Solaranlage

**Objektnummer: 26076026 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## **Alles zum Standort**

Das gewachsene Wohngebiet im bevorzugten Stadtteil Kirchrode besticht durch seine ruhige, gepflegte Umgebung, viel Grün und eine hervorragende Infrastruktur. Die attraktive Lage und die angenehme Nachbarschaft machen diesen Standort seit Jahren besonders beliebt.

Der Bereich Großer Hillen / Tiergartenstraße bildet den Kernbereich von Kirchrode und ist nur ca. 750m entfernt. Dort sind u.a. Ärzte, Apotheken, Rechtsanwälte, Banken, Eisdiele, 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 Wasserkampfschule (Grundschule) sowie die sehr guten Anbindungen sind gerade für Familien ein großer Pluspunkt.

Eine Bushaltestelle ist nur ca. eine Minute fußläufig entfernt und man erreicht die Innenstadt (Kröpke) innerhalb von ca. 25Min. Die nächste Straßenbahnanbindung ist in knapp 10 Minuten erreichbar. Die Autobahnen sind über den Südschnellweg optimal angebunden.

**Objektnummer: 26076026 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 26076026 - 30559 Hannover - 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](mailto:hannover@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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