

Hannover – Mitte

# 1A Grundstück mit Bestand in Kirchrode

Objektnummer: 21076011-4



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

• KAUFPREIS 1.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 282 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10

Objektnummer: - 21076011-4 - 30175 Hannover – Mitte

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

Objektnummer : 21076011-4 - 30175 Hannover – Mitte

## Auf einen Blick

Objektnummer	21076011-4	Kaufpreis	1.100.000 EUR
Wohnfläche	ca. 282 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	10	Nutzfläche	ca. 45 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	5	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	4		
Baujahr	1971		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 21076011-4 - 30175 Hannover – Mitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	173.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.07.2031	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 21076011-4 - 30175 Hannover – Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 21076011-4 - 30175 Hannover – Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 21076011-4 - 30175 Hannover – Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 21076011-4 - 30175 Hannover – Mitte

## Die Immobilie

# Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine  
kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung  
ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und  
individuell zu beraten.

T · 0511 - 44 96 98 30



Objektnummer: 21076011-4 - 30175 Hannover – Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 21076011-4 - 30175 Hannover – Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 21076011-4 - 30175 Hannover – Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 21076011-4 - 30175 Hannover – Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 21076011-4 - 30175 Hannover – Mitte

## Ein erster Eindruck

Für Sie in den BESTEN LAGEN in Kirchrode. Dieses massiv gebaute Haus steht auf einem großzügigen und gut ausgerichteten Grundstück mit 1.084m<sup>2</sup> (Bodenrichtwert 1.000,-/qm) in zweiter Reihe. Das Hauptgebäude wurde 1971 erbaut. Der Eingangs- und Flurbereich ist einladend und wirkt hell und freundlich. Die Küche ist zusammen mit dem direkt angeschlossenen geräumigen Essbereich groß und offen gestaltet. Ein kleiner Raum bietet die Möglichkeiten für die Lagerung von Lebensmitteln. Zusätzlich befinden sich im Erdgeschoss zwei geräumige Zimmer. Eines davon verfügt über ein eigenes Bad, so dass es sehr gut als Gästezimmer genutzt werden kann. Zusätzlich gibt es noch ein separates Wannenbad. Der jüngere Anbau des Hauses stammt aus dem Jahr 1984. Das ehemalige Schwimmbad wurde umfunktioniert, so dass zwei weitere Zimmer mit großen Fensterflächen in Richtung Garten in westliche Ausrichtung entstanden sind. Heute dienen die Räume als Wohnraum und Fitnessbereich. Ein ehemaliges Kosmetikstudio mit seinen ca. 45m<sup>2</sup> ist heute ein Wellnessbereich mit Sauna, Ruheraum und Whirlpool sowie einem sanitären Bereich. In der oberen Etage bietet das größte Zimmer aufgrund der vielen Fensterflächen eine tolle Atmosphäre. Ein angrenzender Ankleideraum bietet ausreichend Staufläche. Die beiden Kinderzimmer sowie ein kleinerer Raum, der ebenfalls als Ankleide genutzt werden könnte, sind somit gut für eine Familie geeignet. Im gesamten Haus dominiert insbesondere der Parkettboden. Nur im Eingangsbereich, der Küche und auf der Treppe ist zeitloser Marmorboden verarbeitet. Der Garten ist süd-westlich ausgerichtet. Insbesondere der Anbau überzeugt durch seine großen Fensterflächen und dem schönen Ausblick. Die gemütliche überdachte Sitz- und Grillecke mit Kamin sowie die überdachte Terrasse laden zum Verweilen ein. Zum Haus gehört eine Garage mit elektrischem Tor. Zusätzlich kann auf dem Vorplatz geparkt werden. Aufgrund der Hinterliegersituation ist das Grundstück ruhig gelegen und von der Straße nicht einsehbar. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie Herr Stellfeldt von unserer Finanzabteilung "Von Poll Finance".

Objektnummer: 21076011-4 - 30175 Hannover – Mitte

## Ausstattung und Details

- Bodenrichtwert 1.000,-/qm
- zentrale Lage in Kirchrode
- großzügiges Grundstück
- Hinterliegergrundstück
- Haupthaus aus 1971, Anbau aus 1984
  - offene Wohnküche
  - Marmor- und Parkettboden
- ehemaliges Kosmetikstudio als gewerbliche Nutzfläche

Objektnummer: 21076011-4 - 30175 Hannover – Mitte

## Alles zum Standort

Das Haus liegt in einer ruhigen Straße auf einem Hinterliegergrundstück. Das gewachsene Wohngebiet im bevorzugten Kirchrode ist sehr beliebt. Der Bereich Großer Hillen / Tiergartenstraße bildet den Kernbereich von Kirchrode und ist nur ca. 1,5 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 Wasserkampfschule (Grundschule) sowie die sehr guten Anbindungen sind gerade für Familien ein großer Pluspunkt. Eine Bushaltestelle ist nur ca. eine Minute fußläufig entfernt und erreichen 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: 21076011-4 - 30175 Hannover – Mitte

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.7.2031. Endenergiebedarf beträgt 173.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist F. **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: 21076011-4 - 30175 Hannover – Mitte

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

**Christian Neteler**

---

**Schiffgraben 48 Hannover – Mitte**  
**E-Mail: hannover@von-poll.com**

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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