

Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Wohnen wie im Haus auf 171m² Wohn/- Nutzfläche mit großem Garten in bester Lage!

Objektnummer: 23076025



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 620.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74,08 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 398 m²

Objektnummer: 23076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Auf einen Blick

Objektnummer	23076025
Wohnfläche	ca. 74,08 m ²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1989
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	620.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 97 m ²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 23076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	182.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	31.07.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Die Immobilie



Objektnummer: 23076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Die Immobilie



Objektnummer: 23076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGE



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

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

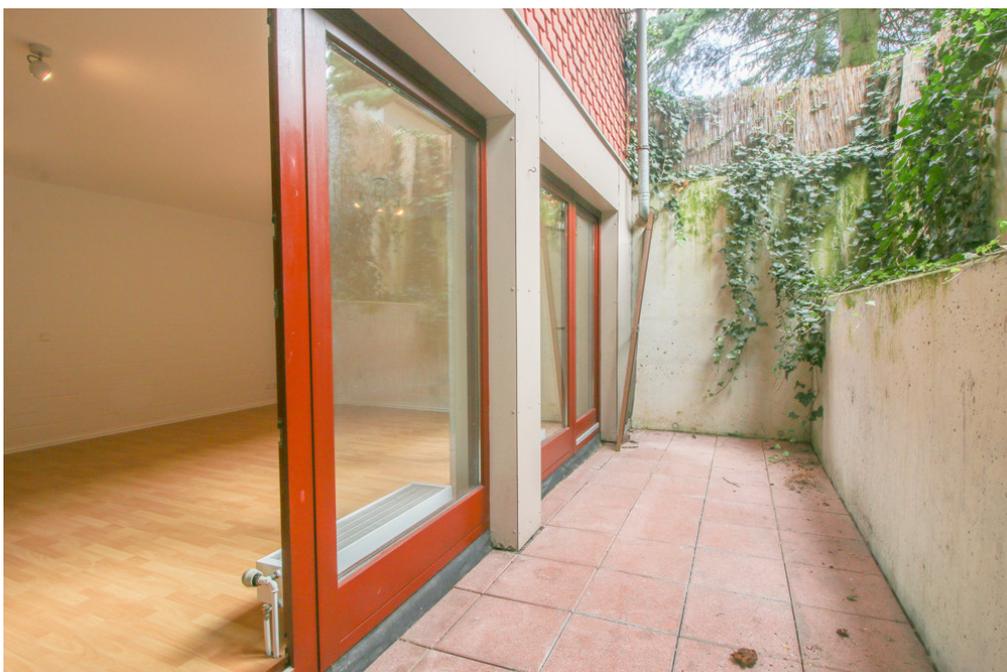
T.: 0511 - 44 98 963 0

www.von-poll.com



Objektnummer: 23076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Die Immobilie



Objektnummer: 23076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Die Immobilie



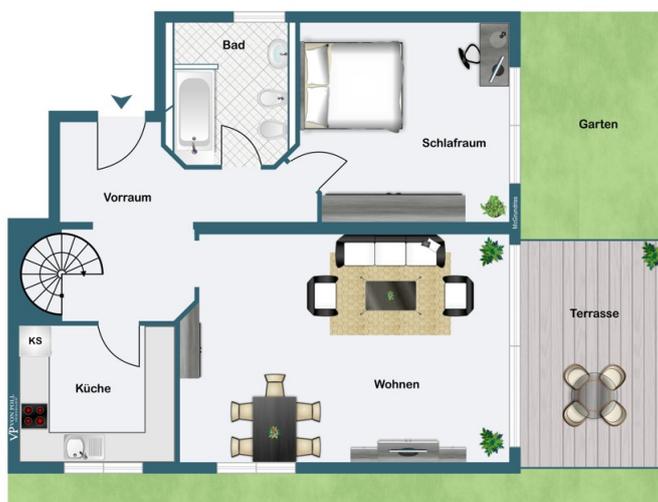
Objektnummer: 23076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Die Immobilie



Objektnummer: 23076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – 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: 23076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN bietet Ihnen hier eine sehr großzügige und praktisch geschnittene Eigentumswohnung in bester Lage von Kirchrode zum Kauf. Diese Maisonettewohnung erstreckt sich über 2 Etagen und bietet Ihnen dank der Aufteilung verschiedene Möglichkeiten der Nutzung. Im Erdgeschoss befinden sich der große Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche, ein geräumiges Schlaf- oder Kinderzimmer sowie ein Tageslichtbad mit einer Badewanne. Von dieser Ebene aus erfolgt der Zugang in den schönen Garten, der sich um die Wohnung erstreckt und zum Entspannen und Spielen mit der Familie einlädt. Über eine Wendeltreppe gelangen Sie in das Souterrain, welches sehr viel Fläche zum Verwirklichen bietet. Ein sehr großer Raum eignet sich wunderbar als Schlaf- und Wohnbereich. Die großen bodentiefen Fenster mit Austritt zum Lichthof lassen viel Tageslicht in die Räumlichkeiten und schaffen eine wohlige Atmosphäre. Lassen Sie Ihren kreativen Vorstellungen freien Lauf! Gleich neben diesem Raum befindet sich ein weiter, sehr großer Raum, welcher sich ideal als Hobbyraum oder Arbeitsbereich nutzen lässt. Zusätzlich verfügt das Souterrain noch über ein weiteres Schlafzimmer sowie ein vollwertiges Duschbad. Zu der Wohnung gehört noch ein Kellerraum, der sowohl vom Treppenhaus als auch einem Zugangsflur zu betreten ist. Eine Garage rundet dieses Angebot für Sie ab. Bei dem angegebenen Grundstücksanteil handelt es sich um ein der Immobilie zugeordnetes Sondernutzungsrecht.

Objektnummer: 23076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Ausstattung und Details

- Fenster aus Mahagoni-Holz
- Hohe Geschossdecken
- Gedämmte Außenwände mit Mineralfaserdämmung plus Luftschicht und Klinkermauerwerk
- Wände aus atmungsaktiven Hochlochziegeln
- Neue Sanitärgegenstände (Waschbecken, WC, Bidet)
- Waschküche mit eigenem Zähler im Keller

Objektnummer: 23076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Alles zum Standort

Die hier angebotene Immobilie befindet sich im sehr beliebten Stadtteil Hannover-Kirchrode. Der im Süd-Osten von Hannover gelegene Stadtteil ist ein sehr attraktiver und beliebter Standort in Hannover und bietet seinen Bewohnern viele Annehmlichkeiten und Vorzüge. Durch die gute Anbindung an das Stadtzentrum sowie die Nähe zur MHH ist es ein idealer Ort für Berufspendler und Studenten. Aber auch Familien und Menschen, die Wert auf eine grüne Umgebung und eine gute Infrastruktur legen, fühlen sich hier wohl. Die Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants bieten eine hohe Lebensqualität und die Parks wie der stadtbekannte Tiergarten sind eine ideale Möglichkeit, um dem Trubel der Stadt zu entfliehen.

Objektnummer: 23076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 182.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. 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: 23076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

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