

Hannover – Kirchrode

# Wohnen auf 212 qm Wfl mit zusätzlichen ausgebauten ca. 110 qm

Objektnummer: 24076060



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

**KAUFPREIS: 890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 212 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 649 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24076060 - 30559 Hannover – Kirchrode

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

Objektnummer: 24076060 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Auf einen Blick

Objektnummer	24076060	Kaufpreis	890.000 EUR
Wohnfläche	ca. 212 m <sup>2</sup>	Modernisierung / Sanierung	2010
Zimmer	8	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	5	Nutzfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1954		
Stellplatz	1 x Garage		

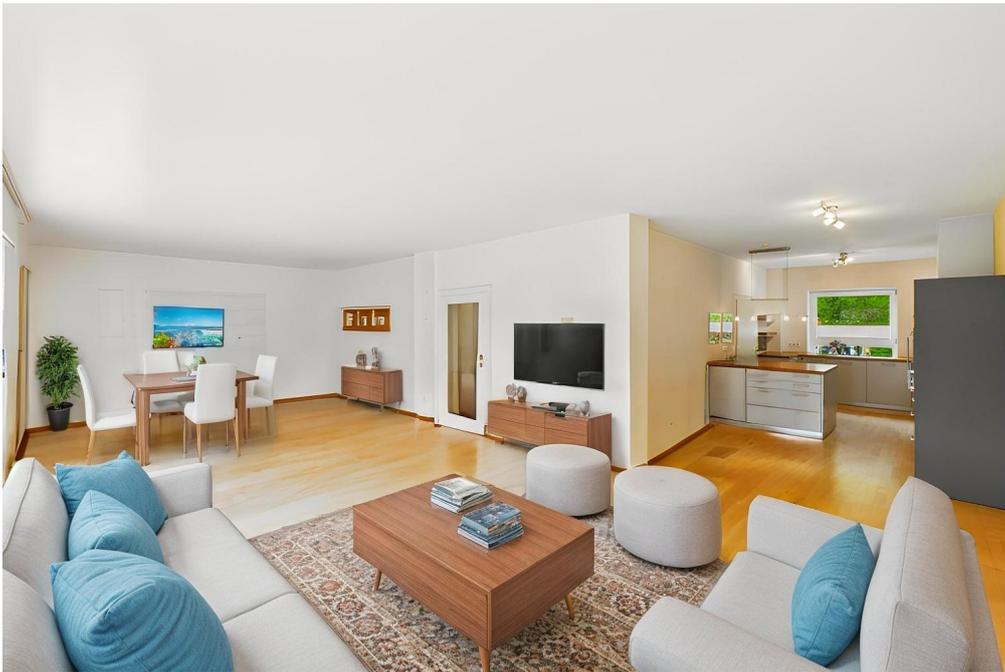
Objektnummer: 24076060 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	205.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.11.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 24076060 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Die Immobilie



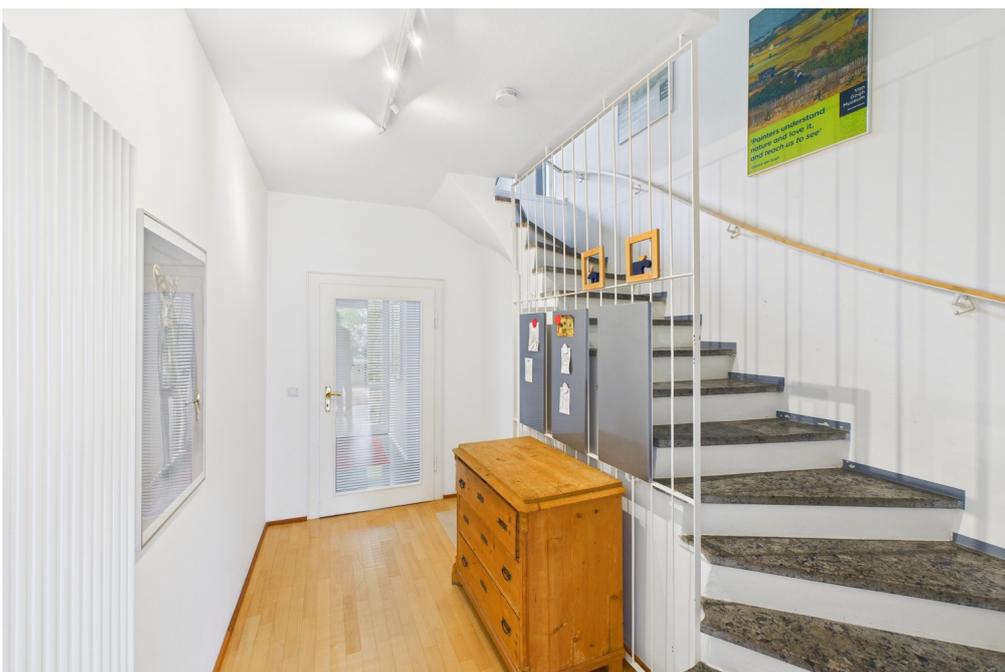
Objektnummer: 24076060 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 24076060 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 24076060 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 24076060 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 24076060 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 24076060 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Objektnummer: 24076060 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 24076060 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Ein erster Eindruck

Direkt an der Eilenriede: Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihenendhaus mit ca. 212 qm Wohnfläche zzgl. 65qm zum Wohnen ausgebauter Nutzfläche im DG und einem Keller mit einem ebenfalls wohnlichen Raum (Studio) von ca. 45qm. Das Haus bietet ausreichend Platz für Familien und diejenigen, die viel Raum für ihre Wohnträume und Arbeitsbereiche benötigen. Das Haus wurde im Jahr 1954 gebaut und im Jahr 2010 umfassend modernisiert. Das Objekt befindet sich auf einem ca. 649 m<sup>2</sup> großen, nach Süden ausgerichteten Grundstück und besticht durch einen guten Grundriss und eine funktionale Raumaufteilung, bei der Komfort und Zweckmäßigkeit im Vordergrund stehen. Insgesamt stehen acht Räume zur Verfügung, davon fünf Schlafzimmer, die individuell genutzt und den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner angepasst werden können. Das Erdgeschoss mit insgesamt ca. 111qm besticht durch einen großzügigen Wohn-/Essbereich, der eine offene und einladende Atmosphäre schafft. Eine gut ausgestattete Einbauküche schließt sich direkt an und bietet alle notwendigen Geräte für den täglichen Gebrauch. Hier lassen sich kulinarische Kreationen zaubern und gemütliche Abende mit Familie und Freunden verbringen. Ein weiterer Raum auf dieser Ebene bietet Platz zum Arbeiten, für Gäste oder, wer kann und möchte, zum Musizieren. Ein Gäste-WC rundet die Etage ab. Im Obergeschoss mit ca. 102qm befinden sich drei geräumige Zimmer. Diese können sowohl als Schlafzimmer oder als Arbeitszimmer dienen. Ein besonderes Highlight ist ein Ankleideraum, der zwischen dem Elternschlafzimmer und dem modernen Badezimmer angesiedelt ist. Zusätzlich lässt sich das Kinderzimmer auf dieser Ebene mit wenig Aufwand in zwei Zimmer aufteilen. Das bisherige Arbeitszimmer (mit Balkon) könnte ebenso als Schlafzimmer genutzt werden. Im Dachgeschoss befinden sich auf ca. 65qm zwei weitere Zimmer und ein zusätzliches Bad als Kinderzimmer, Gästebereich oder Arbeitsbereich. Zusätzlich gibt es noch einen kleinen Abstellraum. Aus dem Dachgeschoss können Sie über eine feste Treppe auf den Spitzboden gelangen, der weiteren Stauraum bietet. Besonders hervorzuheben ist der großzügige und sehr ruhige Garten, der zu vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten wie Gartenpartys oder als Spielparadies für Kinder einlädt. Der Garten bietet ausreichend Platz für Aktivitäten im Freien zu genießen oder einfach zum Entspannen. Eine Terrasse ermöglicht es, sonnige Tage im Freien zu verbringen und gemütliche Grillabende zu genießen. Im Keller befindet sich ein weiterer großzügiger Raum (Studio) mit ca. 45qm, der derzeit als Arbeitszimmer genutzt wird. Zwei weitere Räume dienen als Heizungskeller und Abstellraum. Eine weitere Annehmlichkeit ist die zum Objekt gehörende Garage im Keller, die Platz für ein Fahrzeug oder Abstellmöglichkeiten für Fahrräder oder Gartengeräte bietet. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung, die eine gleichmäßige und effiziente Wärmeverteilung in allen Räumen gewährleistet. Die

Ausstattungsqualität des Hauses entspricht einem normalen Standard, der eine solide Basis für zukünftige Verbesserungen und Anpassungen an individuelle Wünsche bietet. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als ein solides Zuhause, das durch seine großzügigen Räumlichkeiten und seine vorteilhafte Lage überzeugt. Ideal für Familien oder Personen, die den Komfort eines geräumigen Hauses mit großem Garten schätzen. Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einer Besichtigung einen persönlichen Eindruck von diesem Angebot zu verschaffen. Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Objektnummer: 24076060 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Ausstattung und Details

- Baujahr 1954
- 2010 modernisiert
- ca. 212 qm Wohnfläche im EG und OG
- ca. 65 qm im DG mit 2 Zimmern und Bad
- ca. 45 qm im KG als Nutzraum (Studio: Arbeits- oder Hobbyraum)
- ca. 649 m<sup>2</sup> Grundstück
- 8 Zimmer
- Großer Wohn-/Essbereich
- Einbauküche
- 2 Badezimmer
- großer Abstellbereich im Spitzboden
- Gäste-WC
- Großer Garten
- Garage

Objektnummer: 24076060 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Alles zum Standort

Die Lage des Reihenendhauses besticht durch absolute Ruhe und die nahezu verkehrsfreie Sackgasse direkt an der Eilenriede. Es liegt im begehrten und bevorzugten Stadtteil Kirchrode, der sich durch großzügige Wohnbebauung und weitläufige Grundstücke auszeichnet. Der hohe Grünflächenanteil macht diesen Stadtteil besonders lebens- und liebenswert. Für Naturliebhaber und Sportbegeisterte bieten der nahe gelegene Hermann-Löns-Park, der Tiergarten und die Eilenriede zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Bewegung an der frischen Luft. Das Stadtteilzentrum am Großen Hillen, Ecke Tiergartenstraße, lässt keine Wünsche offen. Hier finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Apotheken, Rechtsanwälte, Banken, Eisdielen, Bäckereien und Supermärkte. Für den gehobenen Einkauf bieten edle Boutiquen und hervorragende Restaurants ein erstklassiges Angebot. Auch für Familien ist die Lage ideal: Kindergärten, Grundschule sowie diverse Sportanlagen sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Innenstadt Hannovers ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 15 Minuten zu erreichen, die nächste Haltestelle ist nur 5 Gehminuten entfernt. Die Anbindung an die Autobahnen A7 und A2 erfolgt über den Messeschnellweg in ca. 5 Minuten. Alles in allem genießen Sie hier das Wohnen in einem der beliebtesten und schönsten Stadtteile Hannovers.

Objektnummer: 24076060 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 205.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 24076060 - 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)