Hannover – Kirchrode

Stilvolles Einfamilienhaus auf großzügigem Grundstück

Objektnummer: 25076023

KAUFPREIS: 985.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 148,52 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 720 m²

Objektnummer: 25076023 - 30559 Hannover – Kirchrode

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

Objektnummer: 25076023 - 30559 Hannover – Kirchrode

Auf einen Blick

Objektnummer	25076023
Wohnfläche	ca. 148,52 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1958
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	985.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 52 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25076023 - 30559 Hannover – Kirchrode

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	13.05.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	374.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1959

Objektnummer: 25076023 - 30559 Hannover – Kirchrode

Die Immobilie

Objektnummer: 25076023 - 30559 Hannover – Kirchrode

Die Immobilie

Objektnummer: 25076023 - 30559 Hannover – Kirchrode

Die Immobilie

Objektnummer: 25076023 - 30559 Hannover – Kirchrode

Die Immobilie

Objektnummer: 25076023 - 30559 Hannover – Kirchrode

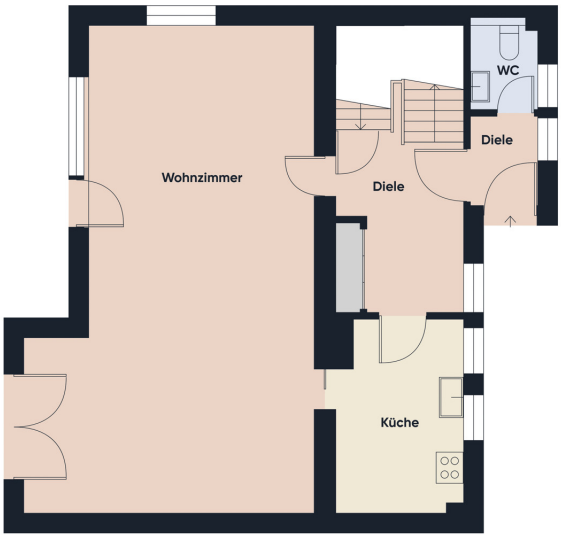
Die Immobilie

Objektnummer: 25076023 - 30559 Hannover – Kirchrode

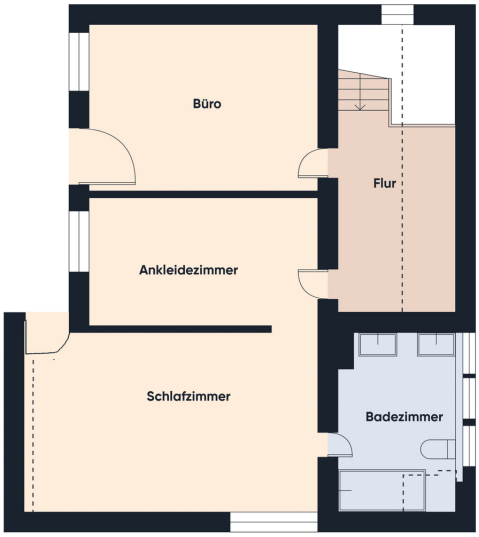
Die Immobilie

Objektnummer: 25076023 - 30559 Hannover – Kirchrode

Grundrisse



Stock 0



Stock 1

Wohnfläche(1)
60.06 m²

(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossenen Zimmer (100%, 50%, 25%).

Reduzierte Kopffreiheit
----- Unter 1 m
----- Unter 2 m
Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland.

GIRAFFE360

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: 25076023 - 30559 Hannover – Kirchrode

Ein erster Eindruck

Stilvolles Einfamilienhaus auf großzügigem Grundstück – ein Zuhause mit Charakter

Zum Verkauf steht ein ausgesprochen gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1958, das auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 720?m² liegt. Die Wohnfläche von rund 150?m² bietet anspruchsvollen Käufern ein hohes Maß an Komfort, Großzügigkeit und vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die Kombination aus klassischer Bausubstanz und modernen Elementen macht diese Immobilie zu einem besonderen Rückzugsort mit viel Potenzial – ideal für Menschen, die das Besondere suchen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses. Bodentiefe Fenster sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und eröffnen den Blick in den liebevoll angelegten Garten. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse – ein perfekter Ort für entspannte Nachmittage, gesellige Abende oder einfach, um die Ruhe zu genießen. Die angrenzende, offene Küche wurde 2023 mit viel Geschmack und einem Sinn für Funktionalität neu gestaltet. Sie überzeugt mit modernem Design und hochwertigen Geräten. Für Gäste steht im Erdgeschoss zudem ein separates WC zur Verfügung.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei ruhig gelegene, gut geschnittene Schlafzimmer. Besonders hervorzuheben ist das Hauptschlafzimmer mit direktem Zugang zu einer komfortablen Ankleide sowie einem stilvollen Bad en suite – ein privater Rückzugsort mit viel Komfort und Privatsphäre. Beide Schlafzimmer sind über einen Balkon verbunden, der zum Verweilen im Freien einlädt – sei es bei einem Kaffee am Morgen oder beim Blick auf den Sonnenuntergang am Abend.

In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie fortlaufend modernisiert. Bereits im Jahr 2000 wurden umfassende Sanierungsarbeiten an Bad, Fenstern, Elektrik und Leitungen vorgenommen. Die Heizungsanlage wurde 2021 durch eine energieeffiziente Gaszentralheizung ersetzt.

Der Garten ist ein echtes Highlight: uneinsehbar, liebevoll gepflegt und mit viel Platz für individuelle Gestaltungsideen – eine grüne Oase mitten im Alltag. Eine Garage steht ebenfalls zur Verfügung und bietet neben dem Stellplatz praktischen Stauraum.

Das Haus ist unterkellert. Der Keller bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – aktuell wird ein Raum als Büro genutzt, weitere Flächen stehen für Hobby, Lagerung oder

Hauswirtschaft bereit.

Die Ausstattung der Immobilie entspricht einem gepflegten, soliden Standard mit hochwertigen, modernen Elementen – ein ideales Gesamtpaket für Käufer mit Anspruch und Weitblick.

Die Lage des Hauses besticht durch ihre angenehme Ruhe und die gleichzeitig sehr gute Anbindung an die städtische Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar und sorgen für einen hohen Alltagskomfort.

Lernen Sie dieses besondere Haus bei einer persönlichen Besichtigung kennen – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25076023 - 30559 Hannover – Kirchrode

Ausstattung und Details

- Baujahr 1958
- Sanierung im Jahr 2000
- ca. 150 m² Wohnfläche
- ca. 720 m² Grundstück
- 4 Zimmer inkl. Ankleide
- Bad en Suite
- Gäste-WC
- nicht einsehbarer Garten
- Garage
- Keller
- Büro im Keller möglich
- zusätzliche Dusche im Keller
- Gasheizung 2021 erneuert
- neue hochwertige Küche aus dem Jahr 2023
- schwarzer Granitfußboden in der Diele und im Gäste-WC
- maßgefertigte Einbauten der Fa. Hans G. Bock
- Alarmanlage
- Safe
- Garten mit automatischer Lichtanlage und einer Pumpe zur Bewässerung

Objektnummer: 25076023 - 30559 Hannover – Kirchrode

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einer sehr ruhigen, kaum befahrenen Nebenstraße in dem begehrten und bevorzugten Stadtteil Kirchrode.

In der familienfreundlichen unmittelbaren Umgebung befindet sich ein großer Spielplatz, das Vinzenz Krankenhaus, ein moderner Edeka-Markt sowie eine Bushaltestelle.

Kirchrode besticht durch seine gehobenen Wohnbauten auf großzügigen Grundstücken. Durch das viele wertvolle Grün, ist es ein besonders lebens- und liebenswerter Stadtteil.

Der nah gelegene Hermann-Löns-Park bietet zusammen mit dem Tiergarten sowie der Eilenriede eine Vielzahl an Sport- und Erholungsmöglichkeiten an.

Das Stadtteilzentrum am Großen Hillen, Ecke Tiergartenstraße, lässt keine Wünsche offen. Dort finden Sie Ärzte vieler Fachbereiche, Apotheken, Rechtsanwälte, Banken, Eisdielen, Bäckereien, Supermärkte, edle Boutiquen sowie hervorragende Restaurants.

Ebenso sind Kindergärten, die Grundschule und diverse Sportanlagen in wenigen Minuten erreichbar.

Die Innenstadt Hannovers ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 15 Minuten zu erreichen. Der Anschluss an das bundesweite Verkehrsnetzt A7 / A2 ist über die ca. 5 Minuten entfernten Messeschnellwege gegeben.

Hier wohnen Sie in einem der beliebtesten und schönsten Stadtteile Hannovers.

Objektnummer: 25076023 - 30559 Hannover – Kirchrode

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 374.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25076023 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com