

Hannover - Kirchrode

# Modernes Familienleben in moderner Doppelhaushälfte

Objektnummer: 26076009



KAUFPREIS: 962.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 138,12 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 313 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26076009 - 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: 26076009 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## **Auf einen Blick**

|                     |                                 |                              |   |
|---------------------|---------------------------------|------------------------------|---|
| <b>Objektnummer</b> | <b>26076009</b>                 | <b>Kaufpreis</b>             | <b>962.000 EUR</b>                                      |
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>ca. 138,12 m<sup>2</sup></b> | <b>Haustyp</b>               | <b>Doppelhaushälfte</b>                                 |
| <b>Zimmer</b>       | <b>5</b>                        | <b>Zustand der Immobilie</b> | <b>Erstbezug</b>  |
| <b>Schlafzimmer</b> | <b>3</b>                        | <b>Bauweise</b>              | <b>Massiv</b>   |
| <b>Badezimmer</b>   | <b>2</b>                        | <b>Ausstattung</b>           | <b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon</b> |
| <b>Baujahr</b>      | <b>2025</b>                     |                              |   |
| <b>Stellplatz</b>   | <b>1 x Freiplatz</b>            |                              |   |

Objektnummer: 26076009 - 30559 Hannover - Kirchrode

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |            |                                |                            |
|-------------------------------|------------|--------------------------------|----------------------------|
| Wesentlicher<br>Energieträger | Strom      | Energieausweis                 | Bedarfsausweis             |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 04.01.2036 | Endenergiebedarf               | 20.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
|                               |            | Energie-<br>Effizienzklasse    | A+                         |
|                               |            | Baujahr laut<br>Energieausweis | 2025                       |

Objektnummer: 26076009 - 30559 Hannover - Kirchrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076009 - 30559 Hannover - Kirchrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076009 - 30559 Hannover - Kirchrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076009 - 30559 Hannover - Kirchrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076009 - 30559 Hannover - Kirchrode

## Die Immobilie



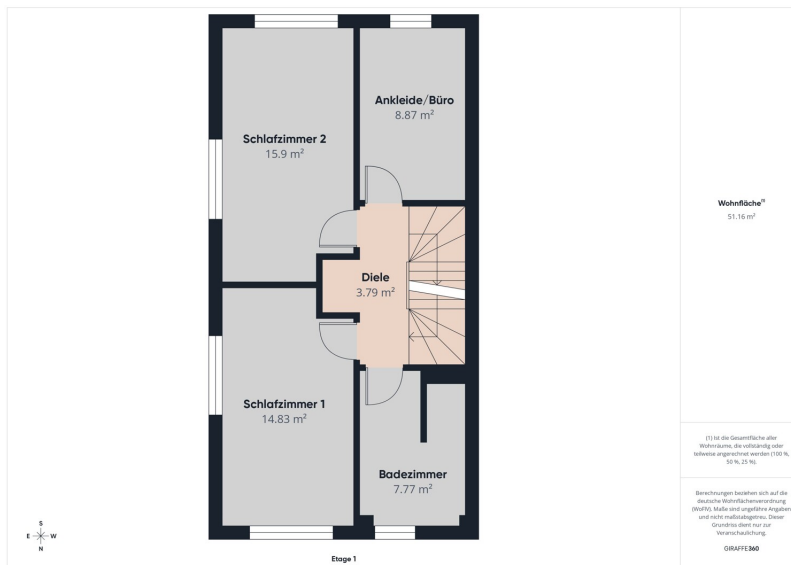
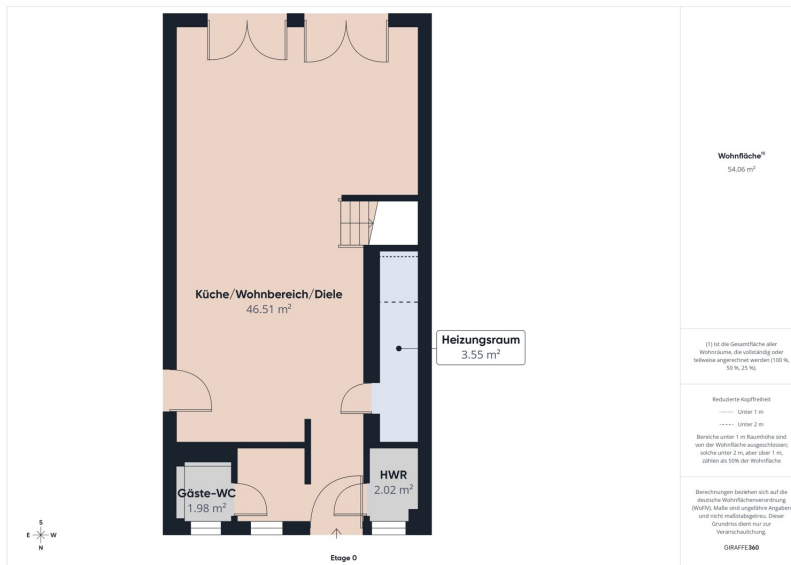
Objektnummer: 26076009 - 30559 Hannover - Kirchrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076009 - 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: 26076009 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## Ein erster Eindruck

Dieses ansprechende Neubau-Doppelhaus aus dem Jahr 2025 bietet Ihnen auf ca. 138,12 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von etwa 313 m<sup>2</sup> modernen Wohnkomfort mit gehobener Ausstattungsqualität. Mit fünf großzügig geschnittenen Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, erfüllt diese Immobilie vielfältige Wohnansprüche und eignet sich hervorragend für unterschiedliche Lebenssituationen.

Der Erstbezug ermöglicht es Ihnen, Ihr zukünftiges Zu Hause ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die hochwertige Bauausführung garantiert sowohl Langlebigkeit als auch eine angenehme Wohnatmosphäre. Durchdachte Grundrisslösungen und großzügige Fensterflächen schaffen helle, freundliche Räume, in denen Sie und Ihre Familie sich sofort wohlfühlen werden.

Ein luxuriöses Badezimmer mit freistehender Badewanne und ein weiteres stilvolles Badezimmer sorgen dafür, dass auch am Morgen ausreichend Komfort für alle Bewohner gewährleistet ist. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC. Darüber hinaus steht Ihnen zwei praktische Hauswirtschaftsräume zur Verfügung, die effizientes Arbeiten und eine optimale Organisation im Alltag ermöglicht.

Die hochwertige Ausstattung vereint Funktionalität und Ästhetik. Dank moderner Bauweise erfüllt das Haus aktuelle energetische Standards und sorgt ganzjährig für ein angenehmes Raumklima. Als Erstbezug bietet die Immobilie zudem ein neues, makellooses Wohnumfeld mit zeitgemäßer Technik.

Das ca. 313 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet vielfältige Möglichkeiten für individuelle Gestaltungswünsche. Der Außenbereich ergänzt die hochwertige Wohnqualität und bietet Ihnen Raum für Erholung und Freizeitgestaltung.

Die Lage des Hauses verbindet Komfort mit Alltagstauglichkeit. Durch die Doppelhaushälften-Bauweise profitieren Sie von einem eigenständigen Wohnbereich ohne auf die Vorteile eines Nachbarschaftsumfeldes verzichten zu müssen. Einkaufsmöglichkeiten, Freizeiteinrichtungen und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind in der Regel bequem erreichbar.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von dieser außergewöhnlichen Immobilie. Nutzen Sie die Gelegenheit, ein Haus zu erwerben, das alle Voraussetzungen für zeitgemäßes, komfortables Wohnen erfüllt. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**Objektnummer: 26076009 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## **Ausstattung und Details**

### **Provisionsfrei für Käufer**

- Baujahr 2025
- ca. 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 313 m<sup>2</sup> Grundstück
- 5 Zimmer
- 2 Badezimmer und ein Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum
- Parkettfußboden
- Fußbodenheizung
- Wärmepumpe
- Terrasse und Dachterrasse
- Garten inkl. Zaun wird noch angelegt
- zweite Hälfte mit einem Grundstück von 257 qm wird ebenfalls zum Verkauf angeboten
- 919.000 €

**Objektnummer: 26076009 - 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. 1 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 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: 26076009 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26076009 - 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](http://www.von-poll.com)**