

Hannover - Kirchrode

# Stil, Ruhe und Wohnqualität – Exklusiver Bungalow in Kirchrode

Objektnummer: 26076029



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

**KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 600 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26076029 - 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: 26076029 - 30559 Hannover - Kirchrode

## Auf einen Blick

Objektnummer	26076029	Kaufpreis	1.150.000 EUR
Wohnfläche	ca. 155 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2019
Badezimmer	2	Zustand der Immobilie	saniert
Baujahr	1962	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

**Objektnummer: 26076029 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Öl</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>160.50 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>21.09.2035</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>F</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1962</b>

Objektnummer: 26076029 - 30559 Hannover - Kirchrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076029 - 30559 Hannover - Kirchrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076029 - 30559 Hannover - Kirchrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076029 - 30559 Hannover - Kirchrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076029 - 30559 Hannover - Kirchrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076029 - 30559 Hannover - Kirchrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076029 - 30559 Hannover - Kirchrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076029 - 30559 Hannover - Kirchrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 26076029 - 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: 26076029 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## Ein erster Eindruck

Wer ein Zuhause sucht, das Komfort, Design und Substanz miteinander vereint, findet hier eine Immobilie mit außergewöhnlichem Wohnwert.

Dieses modernisierte Einfamilienhaus vereint gehobene Ausstattung mit großzügiger Wohnfläche und einem ansprechenden Außenbereich. Das 1962 errichtete Haus präsentiert sich nach einer umfassenden Sanierung im Jahr 2019 in einem äußerst gepflegten Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 155 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 600 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen für anspruchsvolle Eigentümer, die Wert auf Komfort, hochwertige Materialien und ein zeitgemäßes Wohnambiente legen.

Das Haus umfasst insgesamt fünf Zimmer, davon drei Schlafzimmer, und zwei hochwertige Badezimmer, die mit italienischen Fliesen, Alape Waschbecken sowie Armaturen der Marke Steinberg ausgestattet sind. Die großzügige Raumaufteilung schafft vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Besonders hervorzuheben ist die durchgängig verlegte Eiche Massivholzdiele, die jedem Raum eine natürliche und zugleich stilvolle Ausstrahlung verleihen.

Die gehobene Ausstattungsqualität spiegelt sich in zahlreichen Details wider, wie den raumhohen, fugenlosen Türen mit Magnetschlössern, hochwertigen Glasschiebetüren mit Soft Closing und Zehnder Design Heizkörpern. Die moderne Einbauküche ist mit einem USM Haller Küchenblock samt Natursteinplatte ausgestattet, der neben Funktionalität auch optische Akzente setzt. Elektrische Textilscreens von Roma sorgen für effektiven Schutz und Privatsphäre.

Der Außenbereich bietet zwei Terrassen, darunter eine großzügige Süd-West-Terrasse, die sonnige Stunden im Freien ermöglicht. Das gepflegte Grundstück umfasst zudem ein Gartenhaus, eine Garage sowie einen zusätzlichen Abstellraum am Haus. Das Haus ist voll unterkellert; der Keller ist teilweise wohnlich nutzbar. Nach der vollständigen Ausschachtung des Hauses wurde der Keller abgedichtet und isoliert, zudem wurde eine neue Drainage verlegt und zwei elektrische Pumpen installiert. Die Kellerdecke ist isoliert und auch im Keller wurden neue Heizkörper installiert, was zu einem angenehmen Klima beiträgt. Für zusätzliche Optionen ist Starkstrom für eine Sauna in der Waschküche vorhanden.

Hinsichtlich der technischen Ausstattung wurde das Gebäude im Zuge der Sanierung von Grund auf modernisiert: Die komplette Elektrik und sämtliche Wasserleitungen wurden erneuert. Die Dächer des Hauses und der Garage erhielten im Jahr 2019 eine neue

**Bitumenlage sowie einen Kiesbelag, was den langfristigen Werterhalt unterstützt. Die starke Betondecke sorgt gemeinsam mit der guten Bausubstanz für ein angenehmes Raumklima – warm im Winter und angenehm kühl im Sommer.**

**Mit Zentralheizung und qualitativ hochwertiger Ausstattung in allen Bereichen repräsentiert dieses Einfamilienhaus einen zeitgemäßen Wohnkomfort und lädt zu einer persönlichen Besichtigung ein. Kontaktieren Sie uns gerne, um sich von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie selbst zu überzeugen.**

**Objektnummer: 26076029 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## **Ausstattung und Details**

- Baujahr 1962 / 2019, komplett saniert
- ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 600 m<sup>2</sup> Grundstück
- Vollkeller, teilweise wohnlich nutzbar
- Süd-West-Terrasse
- Zehnder Design Heizkörper
- Eiche Massivholzdielen durchgängig verlegt
- Starke Betondecke und gute Bausubstanz - Gutes Raumklima, warm im Winter und kühl im Sommer
- Dächer (Garage und Hauptdach wurden 2019 saniert (neue Bitumenlage und Kiesbelag)
- Kellerdecke wurde isoliert, neue Heizkörper auch im Keller
- Starkstrom für eine Sauna liegt in der Waschküche
- Elektrik und Wasserleitungen komplett erneuert
- Roma Textilscreens als Beschattung oder Sichtschutz
- hochwertige Glasschiebetüren mit automatischem Soft Closing
- USM Haller Küchenblock mit Natursteinplatte
- Raumhohe, fugenlose Türen mit Magnetschlössern
- Zwei hochwertige Badezimmer mit italienischen Fliesen, Alape Waschbecken, Armaturen von Steinberg
- Das Haus wurde rundherum ausgeschachtet, der Keller abgedichtet und isoliert und eine neue Drainage verlegt. Zwei elektrische Pumpen

**Objektnummer: 26076029 - 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 nahe 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 Verkehrsnetz A7 / A2 ist über die ca. 5 Minuten entfernten Messeschnellwege gegeben.

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

**Objektnummer: 26076029 - 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: 26076029 - 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)**