

**Hannover - Kirchrode**

# Modern dream home with premium features in Kirchrode

**Property ID: 24076010-02**



**PURCHASE PRICE: 1.350.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 240 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 678 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 24076010-02 - 30559 Hannover - Kirchrode**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24076010-02 - 30559 Hannover - Kirchrode

## At a glance

Property ID	24076010-02	Purchase Price	1.350.000 EUR
Living Space	ca. 240 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	5		
Bedrooms	3		
Bathrooms	2	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	2010	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 24076010-02 - 30559 Hannover - Kirchrode

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas		
Energy certificate valid until	21.02.2034	Final energy consumption	49.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	A
		Year of construction according to energy certificate	2010

Property ID: 24076010-02 - 30559 Hannover - Kirchrode

## The property



Property ID: 24076010-02 - 30559 Hannover - Kirchrode

## The property



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Bald sind wir auch  
in Isernhagen-Süd  
für Sie da.**

Für Sie in den besten Lagen.

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

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Gutschein**

für eine persönliche und professionelle  
Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie.

Oder erhalten  
Sie hier einen  
ersten Richtwert  
online.

**Capital**

MAKLER KOMPASS  
40017-10-000000

Top-Makler Hannover  
★★★★★

Hochschule für  
von Poll Immobilien

Property ID: 24076010-02 - 30559 Hannover - Kirchrode

## The property



Property ID: 24076010-02 - 30559 Hannover - Kirchrode

## The property



Property ID: 24076010-02 - 30559 Hannover - Kirchrode

## The property



Property ID: 24076010-02 - 30559 Hannover - Kirchrode

## The property



Property ID: 24076010-02 - 30559 Hannover - Kirchrode

## The property



Property ID: 24076010-02 - 30559 Hannover - Kirchrode

## The property



Property ID: 24076010-02 - 30559 Hannover - Kirchrode

## The property



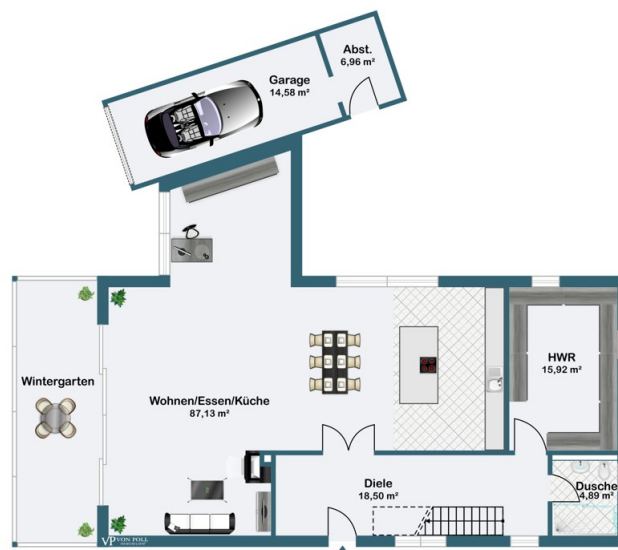
Property ID: 24076010-02 - 30559 Hannover - Kirchrode

## The property



Property ID: 24076010-02 - 30559 Hannover - Kirchrode

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 24076010-02 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## A first impression

Modern family paradise with luxury amenities in Kirchrode. This detached house, built in 2010, combines stylish design, high-quality features, and generous space to create the perfect home for the whole family. With approximately 240 m<sup>2</sup> of living space and a sunny plot of approximately 678 m<sup>2</sup>, you'll find ample room for comfort, socializing, and relaxation. The house offers a total of 4-5 rooms, including three bedrooms. The approximately 44 m<sup>2</sup> master bedroom, with direct access to the roof terrace, invites you to wake up to panoramic views. Two modern bathrooms complete the well-designed floor plan. The heart of the house is the approximately 87 m<sup>2</sup> open-plan living, dining, and kitchen area – a light-filled gathering place that brings family and friends together. Directly adjacent is the conservatory, whose floor-to-ceiling windows ensure year-round brightness and create a seamless transition to the garden. Features include: air conditioning for comfortable temperatures year-round, underfloor heating for cozy warmth, an alarm system for peace of mind, automatic garden irrigation for effortless maintenance, and a spacious garage with additional storage. The location is appealing due to its tranquility and proximity to shops, schools, and public transport. The verdant surroundings invite you to enjoy walks, sports, and outdoor relaxation. This house is in excellent condition and offers ample scope for your individual design ideas. In short: an exclusive home for families who value style, comfort, and quality of life. Arrange your personal viewing appointment today – and prepare to be impressed!

**Property ID: 24076010-02 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## Details of amenities

- Baujahr 2010
- ca. 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 678 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 87 m<sup>2</sup> Wohn-Essbereich
- zwei Kinderzimmer
- zwei Badezimmer
- Luxus-Einbauküche inkl. Weinkühlschrank
- ca. 44 m<sup>2</sup> Elternschlafzimmer mit Dachterrasse
- Klimaanlage
- elektrische Außenjalousien
- großer HWR mit Einbauschränken
- Wintergarten
- Fußbodenheizung
- Garage
- Alarmanalage
- automatische Gartenbewässerung

**Property ID: 24076010-02 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## All about the location

Das Einfamilienhaus befindet sich in der ruhigen und grünen Wohngegend Hannover-Kirchrode.

Kirchrode zählt zu den beliebten und exklusiven Stadtteilen Hannovers, die sich durch ihre ruhige Lage und die Nähe zur Natur auszeichnen. Der Stadtteil grenzt an den Tiergarten Hannover und das Naherholungsgebiet Wülfeler Leineauen.

Das Haus liegt in einer Sackgasse, sodass kein Durchgangsverkehr herrscht und es besonders ruhig ist. Dennoch ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sehr gut, da sich in unmittelbarer Nähe eine Haltestelle für Bus und Stadtbahn befindet, die eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zu anderen Stadtteilen bieten.

Die Infrastruktur in Kirchrode ist sehr gut. In der Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Restaurants und Cafés. Auch Schulen und Kindergärten sind in der Umgebung vorhanden. Kirchrode ist durch seine Lage und seine attraktive Wohngegend ein begehrter Stadtteil für Familien und Menschen, die eine ruhige und naturnahe Umgebung schätzen.

**Property ID: 24076010-02 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.2.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 49.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

**Property ID: 24076010-02 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 44 98 963 0

E-Mail: [hannover@von-poll.com](mailto:hannover@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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