

Hannover - Kirchrode

Modernized terraced house with garage and carport in Hannover-Kirchrode

Property ID: 25076015-01



PURCHASE PRICE: 540.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 147 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 265 m²

Property ID: 25076015-01 - 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: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode

At a glance

Property ID	25076015-01	Purchase Price	540.000 EUR
Living Space	ca. 147 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Pitched roof		
Rooms	4		
Bedrooms	3		
Bathrooms	2	Modernisation / Refurbishment	2022
Year of construction	1978	Condition of property	Modernised
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	198.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	09.07.2030	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1978

Property ID: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode

The property



Property ID: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode

The property



Property ID: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode

The property



Property ID: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode

The property



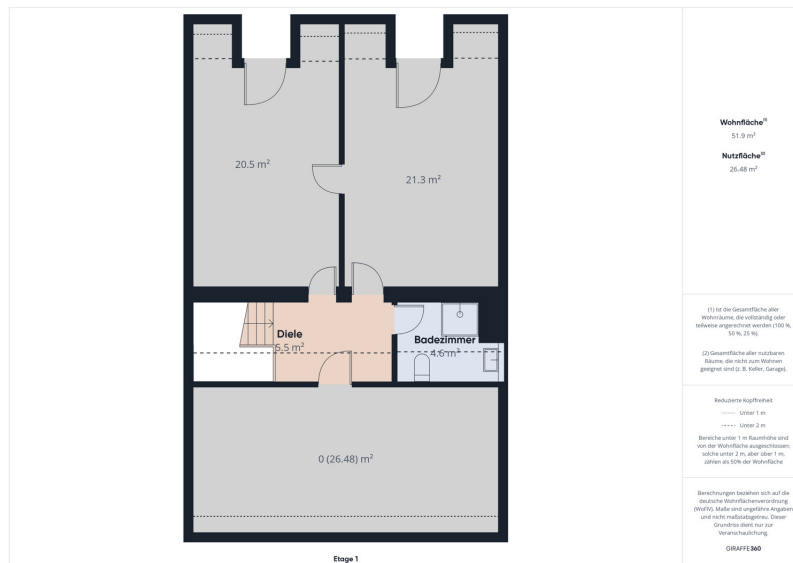
Property ID: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode

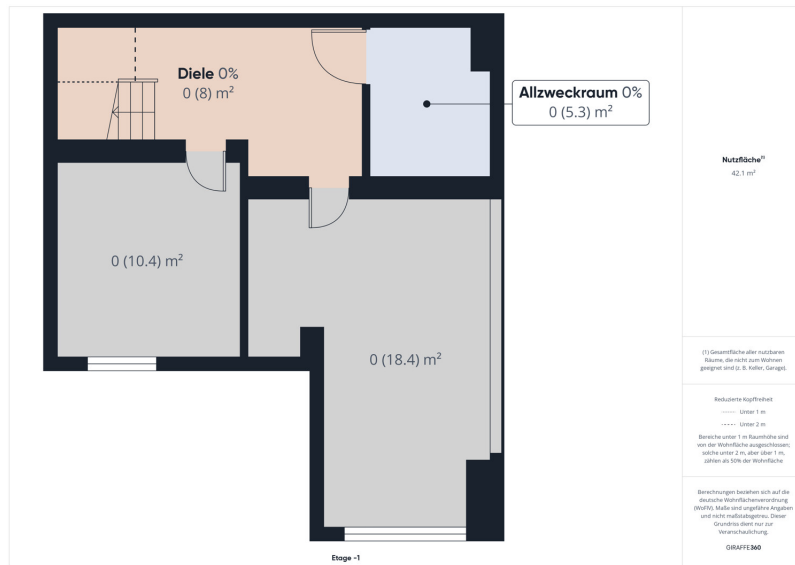
The property



Property ID: 25076015-01 - 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: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode

A first impression

For sale is a modernized terraced house, built in 1978 and extensively renovated in 2022. The property sits on a plot of approximately 265 m² and offers a living area of approximately 147 m². The house is perfect for families who appreciate high-quality features and a well-designed floor plan. Upon entering the house, you are greeted by a welcoming hallway that leads to the various areas of the property. The kitchen offers ample space and numerous options for installing a modern fitted kitchen. Adjacent to the kitchen is the open-plan living room, which provides direct access to the terrace with an awning. This extends the living space into the outdoor area and is ideal for entertaining or relaxing outdoors. Two bedrooms are located on the upper floor. In total, there are three bedrooms, all generously sized and offering plenty of room for individual furnishing ideas. Two modernized bathrooms ensure comfort and convenience. High-quality materials and contemporary fixtures were installed here as part of the recent renovations in 2022. A large attic on the upper floor offers additional storage space. The house boasts extensive renovations completed in 2022, including new flooring, fully renovated bathrooms, modern electrical wiring, new windows, and a new front door. These upgrades contribute to the house's high energy efficiency and functionality. The central heating system, which was replaced in 2011, ensures comfortable warmth throughout the building. Furthermore, the roof on the east side was replaced in 2004, which also contributes to the house's longevity and value retention. A basement provides ample storage space for household appliances and seasonal items. A garage and an additional parking space complete the offering, providing shelter for your vehicle and storage for bicycles or garden equipment. The house's location offers excellent access to the transportation network and a wide variety of shops, schools, and leisure activities in the immediate vicinity, making daily life both comfortable and varied. This property offers you the opportunity to invest in a high-quality, well-appointed home that, thanks to its modernizations, is future-

proof and well-equipped. Arrange a viewing appointment today to see for yourself the advantages of this well-maintained terraced house.

Property ID: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode

Details of amenities

- Baujahr 1978
- ca. 147 m² Wohnfläche
- ca. 265 m² Grundstück
- 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Terrasse mit Markise
- großer Bodenraum als zusätzlicher Stauraum oder Ausbaureserve
- Keller
- Abstellraum vorm Haus
- Garage + zusätzlichen Stellplatz
- neue Heizung 2011
- neues Dach (östliche Seite) 2004
- neue Bodenbeläge, Badezimmer, Elektrik, Fenster und Haustür 2022

Property ID: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode

All about the location

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 Verkehrsnetz A7 / A2 ist über die ca. 5 Minuten entfernten Messeschnellwege gegeben.

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

Property ID: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.7.2030.

Endenergiebedarf beträgt 198.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25076015-01 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com