

Hannover - Kirchrode

# Modernes Familienleben in moderner Doppelhaushälfte

Property ID: 26076010



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

**PURCHASE PRICE: 919.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 138,12 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 257 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode**

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

Property ID: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode

## At a glance

Property ID	26076010	Purchase Price	919.000 EUR
Living Space	ca. 138,12 m <sup>2</sup>	Condition of property	First occupancy
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	2025		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	21.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.01.2036	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2025

Property ID: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode

## The property



Property ID: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode

## The property



Property ID: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode

## The property



Property ID: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode

## The property



Property ID: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode

## The property



Property ID: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode

## The property



Property ID: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode

## The property



Property ID: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode

## The property



Property ID: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode

## The property



Property ID: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode

## The property



**Property ID: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## A first impression

Dieses ansprechende Neubau-Doppelhaus aus dem Jahr 2025 bietet Ihnen auf ca. 138,12 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von etwa 257 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, makelloes Wohnumfeld mit zeitgemäßer Technik.

Das ca. 257 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!

**Property ID: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## Details of amenities

Provisionsfrei für Käufer

- Baujahr 2025
- ca. 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 257 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 313 qm wird ebenfalls zum Verkauf angeboten
- 962.000 €

**Property ID: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## All about the location

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.

**Property ID: 26076010 - 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)