

Hannover - Kirchrode

Großzügiges Einfamilienhaus in begehrter Kirchroder Wohnlage

Property ID: 26076026

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 989.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 180 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 612 m²

Property ID: 26076026 - 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: 26076026 - 30559 Hannover - Kirchrode

At a glance

Property ID	26076026	Purchase Price	989.000 EUR
Living Space	ca. 180 m ²	House	Semi-detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Modernisation / Refurbishment	2017
Bedrooms	4	Condition of property	Modernised
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1970	Usable Space	ca. 60 m ²
Type of parking	1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26076026 - 30559 Hannover - Kirchrode

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	10.01.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	133.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 26076026 - 30559 Hannover - Kirchrode

The property



Property ID: 26076026 - 30559 Hannover - Kirchrode

The property



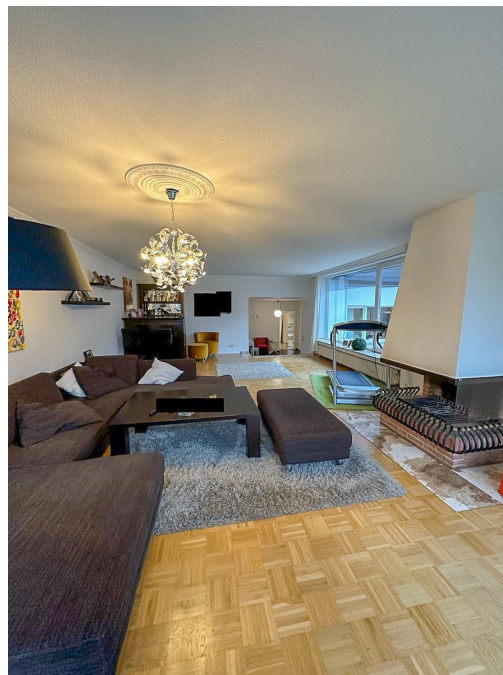
Property ID: 26076026 - 30559 Hannover - Kirchrode

The property



Property ID: 26076026 - 30559 Hannover - Kirchrode

The property



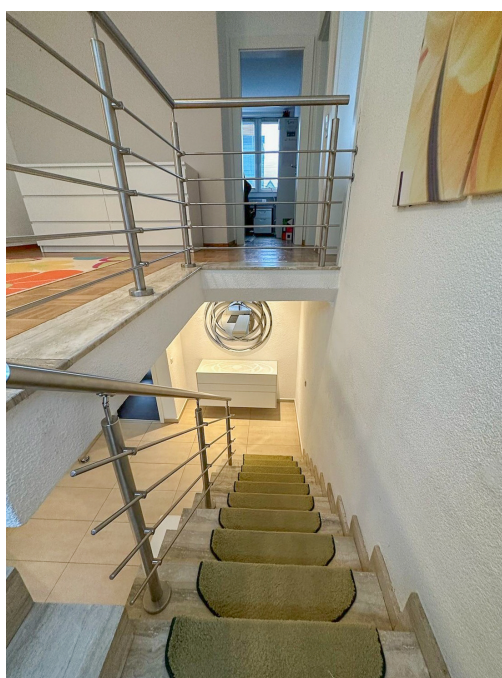
Property ID: 26076026 - 30559 Hannover - Kirchrode

The property



Property ID: 26076026 - 30559 Hannover - Kirchrode

The property



Property ID: 26076026 - 30559 Hannover - Kirchrode

The property



Property ID: 26076026 - 30559 Hannover - Kirchrode

The property



Property ID: 26076026 - 30559 Hannover - Kirchrode

The property



Property ID: 26076026 - 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: 26076026 - 30559 Hannover - Kirchrode

A first impression

Dieses sanierte Einfamilienhaus in begehrter Lage von Hannover-Kirchrode vereint großzügiges Wohnen, moderne Ausstattung und ein stilvolles Ambiente auf ideale Weise. Auf ca. 180 m² Wohnfläche und einem ca. 610 m² großen Grundstück bietet die Immobilie viel Platz für Familien mit gehobenen Ansprüchen.

Bereits beim Betreten des Hauses überzeugt der durchdachte Grundriss sowie die helle und repräsentative Wohnatmosphäre. Das Erdgeschoss beeindruckt mit hochwertigen Parkettböden, extra hohen Decken und breiten Türdurchgängen, die ein besonders großzügiges Raumgefühl schaffen. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Vom Esszimmer aus führen drei Treppenstufen in das großzügige Wohnzimmer mit stilvollem Kamin und beeindruckenden Panoramafenstern. Von hier aus eröffnet sich ein wunderschöner Blick auf die weitläufige Terrasse sowie den liebevoll angelegten, grünen Garten mit angenehmer Privatsphäre.

Die neuwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in das moderne Wohnkonzept ein und bietet ideale Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und Genießen. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich insgesamt vier gut geschnittene Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer – bieten. Drei modern ausgestattete Badezimmer sorgen dabei für hohen Wohnkomfort und ausreichend Platz für die ganze Familie.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben großzügigen Nutzflächen ein weiteres besonderes Highlight: den exklusiven Wellnessbereich mit Sauna und integrierter Duschkabine. Zusätzlich verfügt die Immobilie über einen stilvollen Weinkeller.

Zur hochwertigen Ausstattung zählen außerdem elektrische Außenjalousien aus Metall, eine Sicherheitseingangstür sowie eine installierte Solaranlage, die den modernen und energieeffizienten Charakter des Hauses unterstreichen.

Der gepflegte Außenbereich lädt zum Verweilen ein und bietet ideale Bedingungen für Familien, Gartenliebhaber oder entspannte Stunden im Freien. Eine Garage rundet dieses attraktive Angebot ab.

Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch seine gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort, hochwertiger Ausstattung und einer der beliebtesten Wohnlagen Hannovers.

Property ID: 26076026 - 30559 Hannover - Kirchrode

Details of amenities

- Baujahr 1970
- ca. 180 m² Wohnfläche
- ca. 610 m² Grundstück
- 5 Zimmer (davon 4 Schlafzimmer im Obergeschoss)
- Esszimmer
- 2 Badezimmer
- Gäste-WC
- Garage
- Sauna
- Weinkeller
- neuwertige Einbauküche
- elektrische Außenjalousien aus Metall
- Kamin
- Sicherheitseingangstür
- Solaranlage

Property ID: 26076026 - 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. 750m entfernt. Dort sind u.a. Ärzte, Apotheken, Rechtsanwälte, Banken, Eisdiele, 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: 26076026 - 30559 Hannover - Kirchrode

Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26076026 - 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