

Hannover - Kirchrode

Casa adosada modernizada con garaje y cochera en Hannover-Kirchrode

Número de propiedad: 25076015-01



**PRECIO DE COMPRA: 540.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 147 m² • HABITACIONES: 4 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 265 m²**

Número de propiedad: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode

De un vistazo

Número de propiedad	25076015-01	Precio de compra	540.000 EUR
Superficie habitable	ca. 147 m ²	Casa	Chalet adosado central
Tipo de techo	Techo inclinado	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Modernización / Rehabilitación	2022
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1978	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	198.00 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	09.07.2030	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1978

Número de propiedad: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode

La propiedad



Número de propiedad: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode

La propiedad



Número de propiedad: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode

La propiedad



Número de propiedad: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode

La propiedad



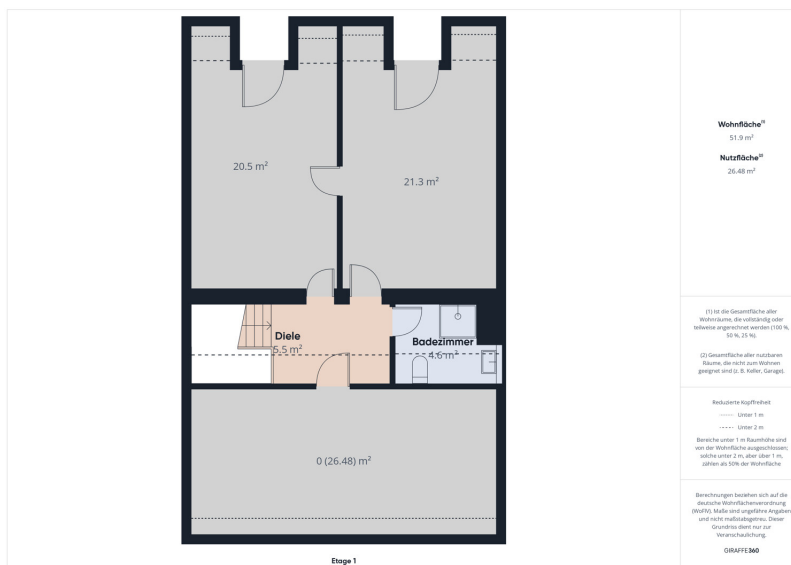
Número de propiedad: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode

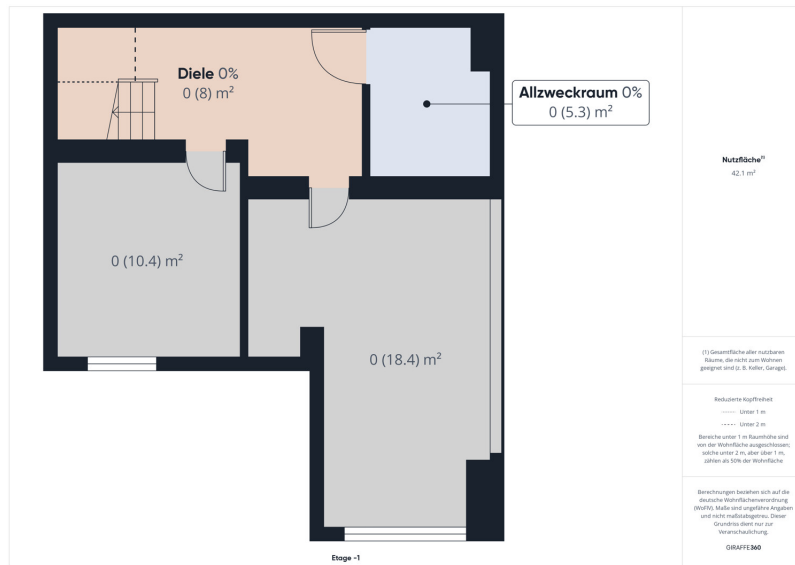
La propiedad



Número de propiedad: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode

Una primera impresión

Se vende una casa adosada modernizada, construida en 1978 y completamente renovada en 2022. La propiedad se encuentra en una parcela de aproximadamente 265 m² y ofrece una superficie habitable de aproximadamente 147 m². Es perfecta para familias que valoran la alta calidad y una distribución bien diseñada. Al entrar, un acogedor recibidor da la bienvenida a las distintas zonas de la propiedad. La cocina ofrece amplio espacio y numerosas opciones para instalar una cocina moderna equipada. Junto a la cocina se encuentra el salón diáfano, con acceso directo a la terraza con toldo. Esta prolonga el espacio habitable hacia el exterior y es ideal para disfrutar del tiempo libre o relajarse al aire libre. Dos dormitorios se encuentran en la planta superior. En total, hay tres dormitorios, todos de gran tamaño y con amplio espacio para decorar a su gusto. Dos baños modernizados garantizan comodidad y practicidad. Como parte de las recientes renovaciones de 2022, se instalaron materiales de alta calidad y accesorios contemporáneos. Un amplio ático en la planta superior ofrece espacio de almacenamiento adicional. La casa cuenta con amplias renovaciones realizadas en 2022, que incluyen suelos nuevos, baños completamente renovados, cableado eléctrico moderno, ventanas nuevas y una puerta de entrada nueva. Estas mejoras contribuyen a la alta eficiencia energética y funcionalidad de la casa. El sistema de calefacción central, reemplazado en 2011, garantiza una temperatura agradable en todo el edificio. Además, el tejado del lado este se renovó en 2004, lo que también contribuye a la longevidad de la casa y a la conservación de su valor. Un sótano ofrece amplio espacio de almacenamiento para electrodomésticos y artículos de temporada. Un garaje y una plaza de aparcamiento adicional completan la oferta, ofreciendo refugio para su vehículo y espacio para guardar bicicletas o herramientas de jardinería. La ubicación de la casa ofrece un excelente acceso a la red de transporte y una amplia variedad de tiendas, colegios y actividades de ocio en las inmediaciones, lo que hace que la vida diaria sea cómoda y variada. Esta propiedad

le ofrece la oportunidad de invertir en una casa de alta calidad y bien equipada que, gracias a sus modernizaciones, está preparada para el futuro y bien equipada. Concierte una visita hoy mismo para comprobar las ventajas de esta casa adosada en perfecto estado.

Número de propiedad: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Christian Neteler

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 44 98 963 0

E-Mail: hannover@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com