Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Modernes 3-4 Zimmer Stadthaus mit Garage und umfangreicher Ausstattung

Número de propiedad: 25076025

PRECIO DE COMPRA: 550.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 131 m² • **HABITACIONES:** 3 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 166 m²

Número de propiedad: 25076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – 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: 25076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

De un vistazo

Número de propiedad	25076025
Superficie habitable	ca. 131 m²
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	2014
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	550.000 EUR
Casa	Chalet adosado
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana
Fuente de energía	Tele
Certificado energético válido hasta	11.03.2035
Fuente de energía	Distrito

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	60.10 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	2013

Número de propiedad: 25076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

La propiedad

Número de propiedad: 25076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

La propiedad

Número de propiedad: 25076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

La propiedad

Número de propiedad: 25076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

La propiedad

Número de propiedad: 25076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

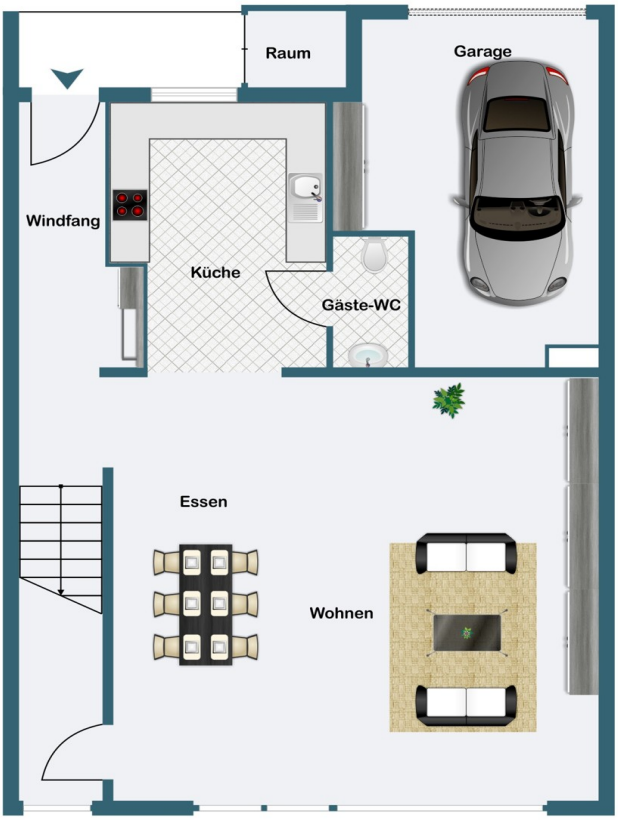
La propiedad

Número de propiedad: 25076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

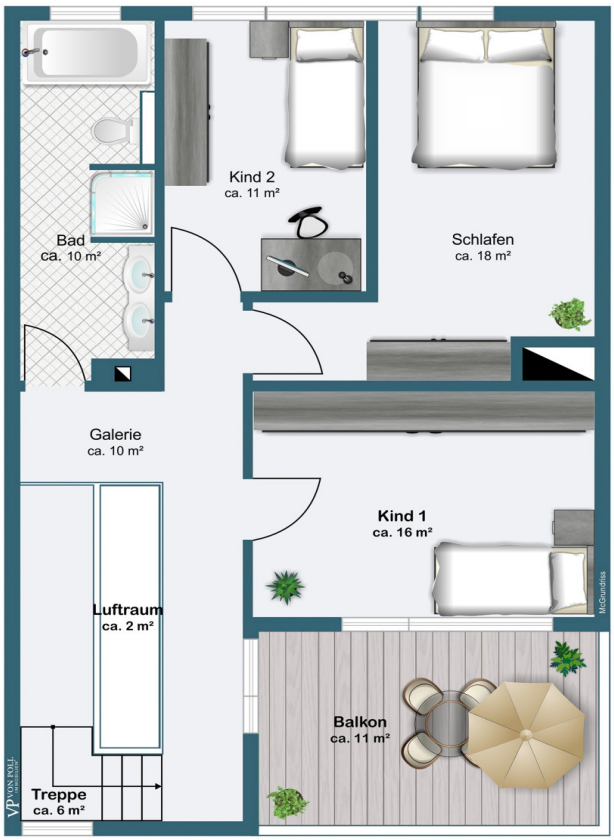
La propiedad

Número de propiedad: 25076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Planos de planta



Bad
Zimmer II
Zimmer I
Galerie
Dachterrasse



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: 25076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Una primera impresión

Modernes Reihenmittelhaus mit Galerie, Fußbodenheizung und Garage mit Wallbox – einziehen und wohlfühlen! Dieses 2014 fertiggestellte Reihenmittelhaus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und eine zentrale, zugleich ruhige Wohnlage. Auf einem ca. 166?m² großen Grundstück erstreckt sich eine Wohnfläche von rund 131?m² – ideal für Paare, Alleinstehende oder kleine Familien. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, rund 43?m² großer Wohn- und Essbereich mit Galerie und bodentiefen Fenstern, die für eine helle, freundliche Atmosphäre sorgen. Die offen gestaltete Einbauküche mit modernen Geräten lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Eine Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss sorgt für wohlige Wärme – auch an kalten Tagen. Praktisch: Ein Gäste-WC und ein Abstellraum ergänzen das Raumangebot auf dieser Etage. Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer sowie ein modernes Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne. Besonders hervorzuheben ist das ca. 30?m² große Hauptschlafzimmer, das bei Bedarf problemlos in zwei separate Zimmer geteilt werden kann – ideal für Kinder, Homeoffice oder Gäste. Ein entsprechendes Angebot zum Umbau liegt vor. Die Kosten belaufen sich auf ca. 4250 Euro. Auch im Bad sorgt die Fußbodenheizung für angenehmen Komfort. Eine integrierte Lüftungsanlage verbessert das Raumklima zusätzlich und unterstützt energieeffizientes Wohnen. Zur Immobilie gehört eine Garage mit Wallbox, die das bequeme Laden eines Elektroautos ermöglicht. Auch Fahrräder oder Gartengeräte finden hier ihren Platz. Der Zustand des Hauses ist äußerst gepflegt – ein Einzug ist ohne großen Renovierungsaufwand möglich. Die Kombination aus moderner Haustechnik, gutem Schnitt und hochwertiger Ausstattung macht dieses Haus zu einer rundum attraktiven Wohnlösung.

Número de propiedad: 25076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Detalles de los servicios

- Baujahr 2014
- ca. 131 m² Wohnfläche
- ca. 166 m² Grundstück
- 3 Zimmer/ 4Zimmer möglich, Planung vorhanden (Umbau ca. 4250 Euro)
- offene Einbauküche
- Galerie
- Terrasse und Dachterrasse
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Gäste-WC
- Abstellraum innerhalb und außerhalb des Hauses
- Lüftungsanlage
- Glasfaseranschluss vorbereitet
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Garage mit Wallbox

Número de propiedad: 25076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Todo sobre la ubicación

Das moderne Haus liegt in einer ruhigen Straße auf einem schönen, südlich ausgerichteten Grundstück. Im bevorzugten Stadtteil Kirchrode ist das gewachsene Wohngebiet sehr beliebt. Der Bereich Großer Hillen / Tiergartenstraße bildet den Kernbereich von Kirchrode und ist nur ca. 1,5 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. Zu langen Spaziergängen und viel Erholung laden der nahegelegene Tiergarten und Hermann-Löns-Park ein. Auch die Wasserkampschule (Grundschule) sowie die sehr guten Anbindungen sind gerade für Familien ein großer Pluspunkt. Eine Bushaltestelle ist nur ca. 900m fußläufig entfernt. Innerhalb von ca. 25 Minuten erreichen Sie die Innenstadt (Kröpcke). Die nächste Straßenbahnanbindung ist in knapp 10 Minuten erreichbar. Die Autobahnen sind über den Südschnellweg optimal angebunden.

Número de propiedad: 25076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 60.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 25076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Christian Neteler

Schiffgraben 48 Hannover - Centro
E-Mail: hannover@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com