

Hannover – Kirchrode

# Maison de rêve moderne avec des prestations haut de gamme à Kirchrode

CODE DU BIEN: 24076010-02



PRIX D'ACHAT: 1.350.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 240 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 678 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24076010-02
Surface habitable	ca. 240 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2010
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	1.350.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	21.02.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	49.10 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2010

CODE DU BIEN: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## La propriété





CODE DU BIEN: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## La propriété





**Bald sind wir auch  
in Isernhagen-Süd  
für Sie da.**

Für Sie in den besten Lagen.

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



### Gutschein

für eine persönliche und professionelle  
Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie.



HAARER KAMPF  
TOP-MAKLER HANNOVER  
★★★★★  
Hochschule für  
von Poll Immobilien

Oder erhalten  
Sie hier einen  
ersten Richtwert  
online.



CODE DU BIEN: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## La propriété





CODE DU BIEN: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## La propriété





CODE DU BIEN: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

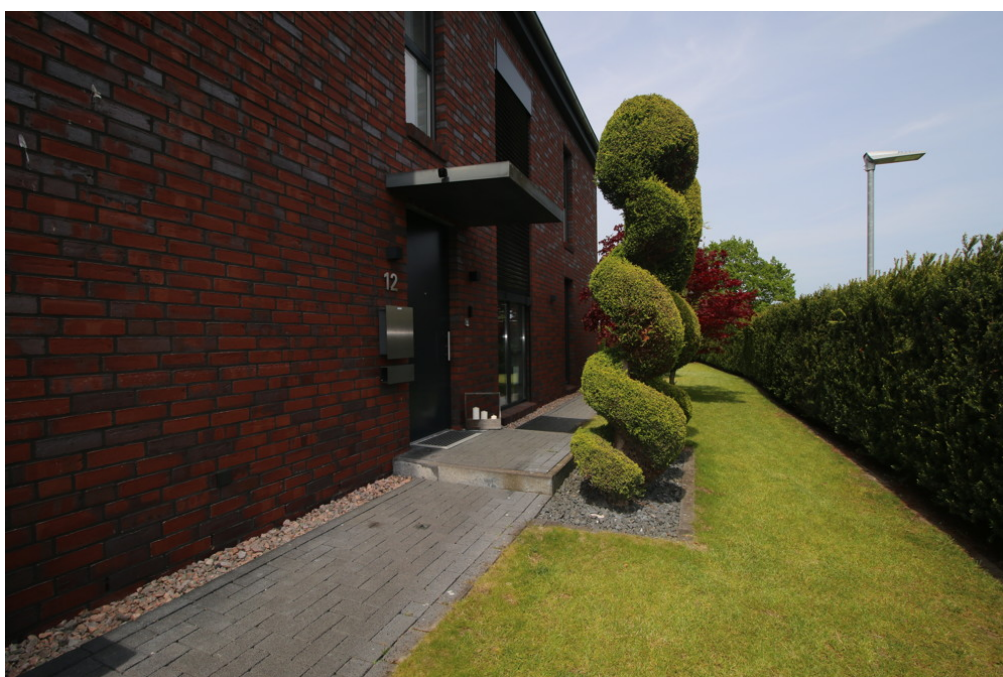
## La propriété





CODE DU BIEN: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## La propriété



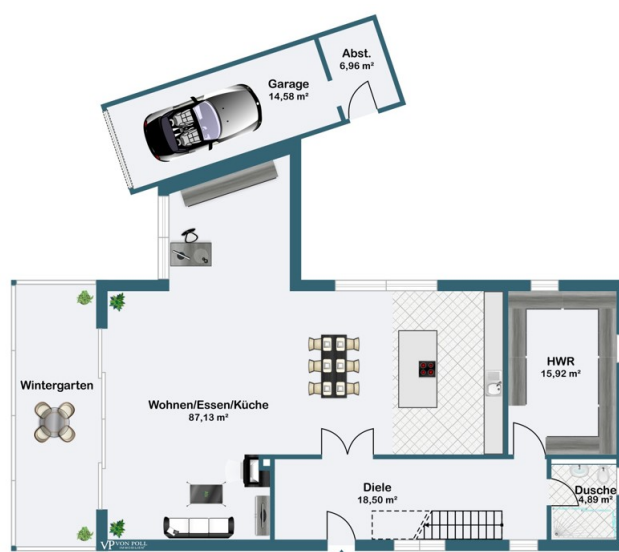
CODE DU BIEN: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode**

## Une première impression

Un véritable havre de paix pour une famille moderne, offrant des prestations haut de gamme à Kirchrode. Cette maison individuelle, construite en 2010, allie un design élégant, des finitions de qualité et de généreux espaces pour créer le foyer idéal pour toute la famille. Avec environ 240 m<sup>2</sup> de surface habitable et un terrain ensoleillé d'environ 678 m<sup>2</sup>, vous profiterez d'un espace généreux pour le confort, les moments de convivialité et la détente. La maison comprend 4 à 5 pièces, dont trois chambres. La suite parentale d'environ 44 m<sup>2</sup>, avec accès direct à la terrasse sur le toit, vous invite à vous réveiller face à une vue panoramique. Deux salles de bains modernes complètent l'agencement bien pensé. Le cœur de la maison est un espace de vie ouvert d'environ 87 m<sup>2</sup> comprenant salon, salle à manger et cuisine – un lieu de rassemblement lumineux et convivial, parfait pour réunir famille et amis. Attenante, la véranda, avec ses baies vitrées, garantit une luminosité optimale toute l'année et offre une transition harmonieuse vers le jardin. Cette maison offre de nombreux atouts : climatisation pour un confort optimal toute l'année, chauffage au sol pour une chaleur agréable, système d'alarme pour votre tranquillité d'esprit, arrosage automatique du jardin pour un entretien facile et un garage spacieux avec espace de rangement supplémentaire. Son emplacement est idéal grâce à son calme et sa proximité avec les commerces, les écoles et les transports en commun. Le cadre verdoyant invite à la promenade, au sport et à la détente en plein air. Cette maison est en excellent état et offre de nombreuses possibilités pour exprimer votre style. En bref : une maison d'exception pour les familles qui privilégient l'élégance, le confort et la qualité de vie. Prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui et laissez-vous séduire !



CODE DU BIEN: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Détails des commodités

- Baujahr 2010
- ca. 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 678 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 87 m<sup>2</sup> Wohn-Essbereich
- zwei Kinderzimmer
- zwei Badezimmer
- Luxus-Einbauküche inkl. Weinkühlschrank
- ca. 44 m<sup>2</sup> Elternschlafzimmer mit Dachterrasse
- Klimaanlage
- elektrische Außenjalousien
- großer HWR mit Einbauschränken
- Wintergarten
- Fußbodenheizung
- Garage
- Alarmanlage
- automatische Gartenbewässerung

CODE DU BIEN: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Tout sur l'emplacement

Das Einfamilienhaus befindet sich in der ruhigen und grünen Wohngegend Hannover-Kirchrode.

Kirchrode zählt zu den beliebten und exklusiven Stadtteilen Hannovers, die sich durch ihre ruhige Lage und die Nähe zur Natur auszeichnen. Der Stadtteil grenzt an den Tiergarten Hannover und das Naherholungsgebiet Wülfeler Leineauen.

Das Haus liegt in einer Sackgasse, sodass kein Durchgangsverkehr herrscht und es besonders ruhig ist. Dennoch ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sehr gut, da sich in unmittelbarer Nähe eine Haltestelle für Bus und Stadtbahn befindet, die eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zu anderen Stadtteilen bieten.

Die Infrastruktur in Kirchrode ist sehr gut. In der Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Restaurants und Cafés. Auch Schulen und Kindergärten sind in der Umgebung vorhanden. Kirchrode ist durch seine Lage und seine attraktive Wohngegend ein begehrter Stadtteil für Familien und Menschen, die eine ruhige und naturnahe Umgebung schätzen.

CODE DU BIEN: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.2.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 49.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

CODE DU BIEN: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 44 98 963 0

E-Mail: [hannover@von-poll.com](mailto:hannover@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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