

Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Wohnen wie im Haus auf 171m² Wohn/- Nutzfläche mit großem Garten in bester Lage!

CODE DU BIEN: 23076025



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 620.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 74,08 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 398 m²

CODE DU BIEN: 23076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – 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: 23076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23076025
Surface habitable	ca. 74,08 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1989
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	620.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 97 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 23076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	GAS
Certification énergétique valable jusqu'au	31.07.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	182.00 kWh/m²a
Classement énergétique	F

CODE DU BIEN: 23076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

La propriété



CODE DU BIEN: 23076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

La propriété



CODE DU BIEN: 23076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGE



VON POLL
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine
kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung Ihrer
Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 0511 - 44 98 963 0

www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 23076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

La propriété



CODE DU BIEN: 23076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

La propriété



CODE DU BIEN: 23076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

La propriété



CODE DU BIEN: 23076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – 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: 23076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Une première impression

VON POLL IMMOBILIEN bietet Ihnen hier eine sehr großzügige und praktisch geschnittene Eigentumswohnung in bester Lage von Kirchrode zum Kauf. Diese Maisonettewohnung erstreckt sich über 2 Etagen und bietet Ihnen dank der Aufteilung verschiedene Möglichkeiten der Nutzung. Im Erdgeschoss befinden sich der große Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche, ein geräumiges Schlaf- oder Kinderzimmer sowie ein Tageslichtbad mit einer Badewanne. Von dieser Ebene aus erfolgt der Zugang in den schönen Garten, der sich um die Wohnung erstreckt und zum Entspannen und Spielen mit der Familie einlädt. Über eine Wendeltreppe gelangen Sie in das Souterrain, welches sehr viel Fläche zum Verwirklichen bietet. Ein sehr großer Raum eignet sich wunderbar als Schlaf- und Wohnbereich. Die großen bodentiefen Fenster mit Austritt zum Lichthof lassen viel Tageslicht in die Räumlichkeiten und schaffen eine wohlige Atmosphäre. Lassen Sie Ihren kreativen Vorstellungen freien Lauf! Gleich neben diesem Raum befindet sich ein weiter, sehr großer Raum, welcher sich ideal als Hobbyraum oder Arbeitsbereich nutzen lässt. Zusätzlich verfügt das Souterrain noch über ein weiteres Schlafzimmer sowie ein vollwertiges Duschbad. Zu der Wohnung gehört noch ein Kellerraum, der sowohl vom Treppenhaus als auch einem Zugangsflur zu betreten ist. Eine Garage rundet dieses Angebot für Sie ab. Bei dem angegebenen Grundstücksanteil handelt es sich um ein der Immobilie zugeordnetes Sondernutzungsrecht.

CODE DU BIEN: 23076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Détails des commodités

- Fenster aus Mahagoni-Holz
- Hohe Geschossdecken
- Gedämmte Außenwände mit Mineralfaserdämmung plus Luftschicht und Klinkermauerwerk
- Wände aus atmungsaktiven Hochlochziegeln
- Neue Sanitärgegenstände (Waschbecken, WC, Bidet)
- Waschküche mit eigenem Zähler im Keller

CODE DU BIEN: 23076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Tout sur l'emplacement

Die hier angebotene Immobilie befindet sich im sehr beliebten Stadtteil Hannover-Kirchrode. Der im Süd-Osten von Hannover gelegene Stadtteil ist ein sehr attraktiver und beliebter Standort in Hannover und bietet seinen Bewohnern viele Annehmlichkeiten und Vorzüge. Durch die gute Anbindung an das Stadtzentrum sowie die Nähe zur MHH ist es ein idealer Ort für Berufspendler und Studenten. Aber auch Familien und Menschen, die Wert auf eine grüne Umgebung und eine gute Infrastruktur legen, fühlen sich hier wohl. Die Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants bieten eine hohe Lebensqualität und die Parks wie der stadtbekannte Tiergarten sind eine ideale Möglichkeit, um dem Trubel der Stadt zu entfliehen.

CODE DU BIEN: 23076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 182.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. 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.

CODE DU BIEN: 23076025 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Contact

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

Christian Neteler

Schiffgraben 48 Hanovre - Centre

E-Mail: hannover@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com