

Hannover - Kirchrode

# Maison mitoyenne modernisée avec garage et abri voiture à Hanovre-Kirchrode

**CODE DU BIEN: 25076015-01**



**PRIX D'ACHAT: 540.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 147 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 265 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25076015-01 - 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: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25076015-01
Surface habitable	ca. 147 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pente
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1978
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	540.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	198.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.07.2030	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1978

CODE DU BIEN: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode

## La propriété



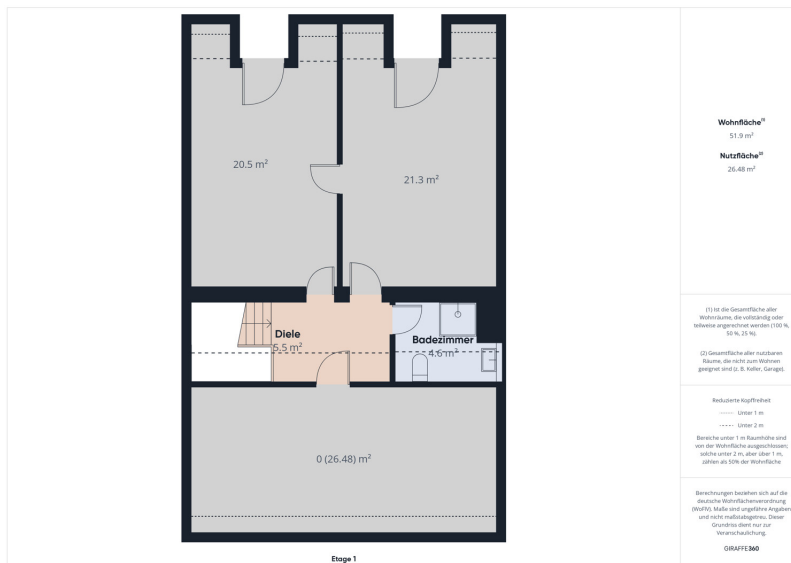
**CODE DU BIEN: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode**

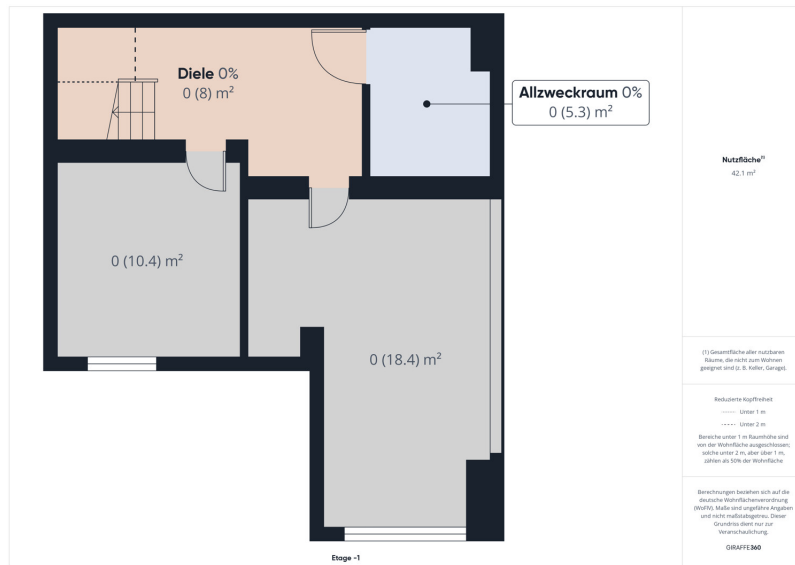
## La propriété



**CODE DU BIEN: 25076015-01 - 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: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## Une première impression

À vendre : maison mitoyenne modernisée, construite en 1978 et entièrement rénovée en 2022. La propriété se situe sur un terrain d'environ 265 m<sup>2</sup> et offre une surface habitable d'environ 147 m<sup>2</sup>. Cette maison est idéale pour les familles qui apprécient les prestations de qualité et un agencement bien pensé. Dès l'entrée, un hall accueillant dessert les différentes pièces. La cuisine spacieuse offre de nombreuses possibilités d'aménagement pour une cuisine équipée moderne. Attenant à la cuisine, le séjour ouvert donne directement sur une terrasse couverte. Cet espace prolonge l'espace de vie vers l'extérieur et est idéal pour recevoir ou se détendre en plein air. Deux chambres se trouvent à l'étage. Au total, la maison compte trois chambres, toutes de belles dimensions et offrant de nombreuses possibilités d'aménagement. Deux salles de bains modernes garantissent confort et praticité. Des matériaux de haute qualité et des équipements contemporains ont été installés lors des récentes rénovations de 2022. Un grand grenier à l'étage offre un espace de rangement supplémentaire. La maison bénéficie d'importantes rénovations réalisées en 2022, incluant de nouveaux revêtements de sol, des salles de bains entièrement rénovées, un câblage électrique moderne, de nouvelles fenêtres et une nouvelle porte d'entrée. Ces améliorations contribuent à l'excellente performance énergétique et à la fonctionnalité de la maison. Le système de chauffage central, remplacé en 2011, assure une température agréable dans toute la maison. De plus, la toiture côté est a été refaite en 2004, ce qui contribue également à la longévité et à la valeur de la maison. Un sous-sol offre un vaste espace de rangement pour les appareils électroménagers et les articles saisonniers. Un garage et une place de parking supplémentaire complètent l'ensemble, offrant un abri pour votre véhicule et un espace de rangement pour les vélos ou le matériel de jardinage. L'emplacement de la maison offre un accès facile aux transports en commun et à une grande variété de commerces, d'écoles et d'activités de loisirs à proximité immédiate, pour un quotidien à la fois confortable

et varié. Cette propriété vous offre l'opportunité d'investir dans une maison de grande qualité, bien agencée et modernisée pour l'avenir. Prenez rendez-vous dès aujourd'hui pour une visite et découvrez par vous-même les atouts de cette maison mitoyenne en excellent état.

**CODE DU BIEN: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## Détails des commodités

- Baujahr 1978
- ca. 147 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 265 m<sup>2</sup> 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

**CODE DU BIEN: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.7.2030.

Endenergiebedarf beträgt 198.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODE DU BIEN: 25076015-01 - 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)