

Hannover - Kirchrode

# Modernes Familienleben in moderner Doppelhaushälfte

CODE DU BIEN: 26076010



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

**PRIX D'ACHAT: 919.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 138,12 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 257 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode**

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

**CODE DU BIEN: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26076010</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 138,12 m<sup>2</sup></b>
<b>Pièces</b>	<b>5</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2025</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x surface libre</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>919.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maisons jumelles</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Première occupation</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation d'énergie	21.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	04.01.2036	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2025

CODE DU BIEN: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode

# La propriété



**CODE DU BIEN: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## Une première impression

Dieses ansprechende Neubau-Doppelhaus aus dem Jahr 2025 bietet Ihnen auf ca. 138,12 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von etwa 257 m<sup>2</sup> modernen Wohnkomfort mit gehobener Ausstattungsqualität. Mit fünf großzügig geschnittenen Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, erfüllt diese Immobilie vielfältige Wohnansprüche und eignet sich hervorragend für unterschiedliche Lebenssituationen.

Der Erstbezug ermöglicht es Ihnen, Ihr zukünftiges Zu Hause ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die hochwertige Bauausführung garantiert sowohl Langlebigkeit als auch eine angenehme Wohnatmosphäre. Durchdachte Grundrisslösungen und großzügige Fensterflächen schaffen helle, freundliche Räume, in denen Sie und Ihre Familie sich sofort wohlfühlen werden.

Ein luxuriöses Badezimmer mit freistehender Badewanne und ein weiteres stilvolles Badezimmer sorgen dafür, dass auch am Morgen ausreichend Komfort für alle Bewohner gewährleistet ist. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC. Darüber hinaus steht Ihnen zwei praktische Hauswirtschaftsräume zur Verfügung, die effizientes Arbeiten und eine optimale Organisation im Alltag ermöglicht.

Die hochwertige Ausstattung vereint Funktionalität und Ästhetik. Dank moderner Bauweise erfüllt das Haus aktuelle energetische Standards und sorgt ganzjährig für ein angenehmes Raumklima. Als Erstbezug bietet die Immobilie zudem ein neues, makelloes Wohnumfeld mit zeitgemäßer Technik.

Das ca. 257 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet vielfältige Möglichkeiten für individuelle Gestaltungswünsche. Der Außenbereich ergänzt die hochwertige Wohnqualität und bietet Ihnen Raum für Erholung und Freizeitgestaltung.

Die Lage des Hauses verbindet Komfort mit Alltagstauglichkeit. Durch die Doppelhaushälften-Bauweise profitieren Sie von einem eigenständigen Wohnbereich ohne auf die Vorteile eines Nachbarschaftsumfeldes verzichten zu müssen. Einkaufsmöglichkeiten, Freizeiteinrichtungen und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind in der Regel bequem erreichbar.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von dieser außergewöhnlichen Immobilie. Nutzen Sie die Gelegenheit, ein Haus zu erwerben, das alle Voraussetzungen für zeitgemäßes, komfortables Wohnen erfüllt. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**CODE DU BIEN: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## Détails des commodités

### Provisionsfrei für Käufer

- Baujahr 2025
- ca. 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 257 m<sup>2</sup> Grundstück
- 5 Zimmer
- 2 Badezimmer und ein Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum
- Parkettfußboden
- Fußbodenheizung
- Wärmepumpe
- Terrasse und Dachterrasse
- Garten inkl. Zaun wird noch angelegt
- zweite Hälfte mit einem Grundstück von 313 qm wird ebenfalls zum Verkauf angeboten
- 962.000 €

**CODE DU BIEN: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## **Tout sur l'emplacement**

Das gewachsene Wohngebiet im bevorzugten Stadtteil Kirchrode besticht durch seine ruhige, gepflegte Umgebung, viel Grün und eine hervorragende Infrastruktur. Die attraktive Lage und die angenehme Nachbarschaft machen diesen Standort seit Jahren besonders beliebt.

Der Bereich Großer Hillen / Tiergartenstraße bildet den Kernbereich von Kirchrode und ist nur ca. 1 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.

Der nahegelegene Tiergarten und Hermann-Löns-Park laden zu langen Spaziergängen und viel Erholung ein.

Die Wasserkampfschule (Grundschule) sowie die sehr guten Anbindungen sind gerade für Familien ein großer Pluspunkt.

Eine Bushaltestelle ist nur ca. eine Minute fußläufig entfernt und man erreicht die Innenstadt (Kröpcke) innerhalb von ca. 25Min. Die nächste Straßenbahnanbindung ist in knapp 10 Minuten erreichbar. Die Autobahnen sind über den Südschnellweg optimal angebunden.

**CODE DU BIEN: 26076010 - 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**

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

---

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