

Hannover – Kirchrode

???????????????????? ???? ???? ???? ????
???????????? ???? ????-????????

???????? ?????: 25076015-01



???? ?????: 595.000 EUR • ??????: ca. 147 m² • ?????: 4 • ????? ??: 265 m²

??????? ???????: 25076015-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25076015-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

?? ??? ??????

???????? ??????????	25076015-01	????? ???????	595.000 EUR
????????????	ca. 147 m²	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	?????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	4		MwSt.) des
????????????? ???	3		beurkundeten
??????????			Kaufpreises
??????????	2	????? ??????????????	2022
????? ??????????????	1978	?????????	???????
		??????????????	
?????? ??????????????	1 x ????????????	?????????	?????????, WC
	?????? ??????????????,		??????????????, ??????,
	1 x ????????		??????,
			??????????????????
			?????????

??????? ??????????: 25076015-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	??????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
???? ????????????	??????? ??????? ??????	??????? ??????? ???????????	198.00 kWh/m²a
??????????? ??????????????? ??????? ??	09.07.2030	?????????? ????????????? ??????????	F
???? ????????????	??????	???? ????????????? ????????? ?? ?? ??????????? ???????????????	1978

???????? ??: 25076015-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

?? ????????



???????? ?????????: 25076015-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

?? ?????????



??????? ?????????: 25076015-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

?? ????????



??????? ???????: 25076015-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

?? ????????



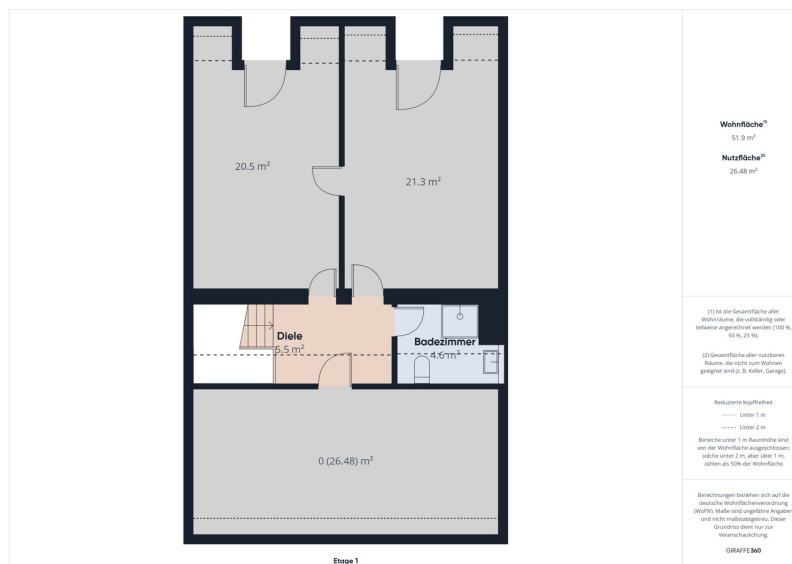
???????? ?????: 25076015-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

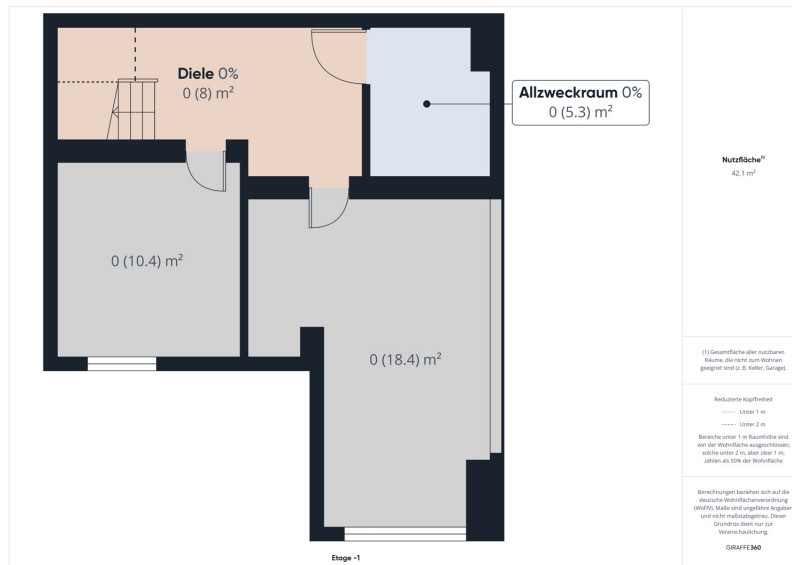
?? ????????



??????? ???????: 25076015-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ?????????: 25076015-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

??? ?????? ??????????

????????? ??? ?????????????????? ??????????????, ?????????? ?? 1978 ??? ?????????
????????????????? ?? 2022. ?? ????????? ?????????? ?? ?????????? ????????? 265 ?.. ???
????????????? ?????????? ????????? 147 ?.. ?? ?????? ?????? ?????????? ?? ??????????????
??? ?????????? ?? ?????? ?????????????? ?????????????????? ??? ??? ??????????????????
?????????. ?????????????? ??? ??????, ??? ?????????????? ??? ?????????????? ?????????? ???
????????? ?????? ?????????????? ?????????? ??? ??????????. ? ?????????? ?????????????? ?????????? ?????
??? ?????????? ?????????????? ??? ??? ?????????????????? ?????? ?????????????? ??????????????????
?????????????. ?????? ?????? ?????????? ?????????????? ?? ?????????? ?????????? ??????????????????, ??
????????? ?????????? ?????? ?????????????? ??? ?????????? ?? ??????. ?????? ?????????????? ??? ?????
????????????????? ?????? ?????????????? ?????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????????????? ? ?????????? ??
????????????????? ??????. ??? ?????????????????? ?????????????????? ?????? ?????? ??????. ??????????,
????????????? ?????? ??????????????????, ??? ?????????????????? ?? ?????????? ??? ?????????????????? ?????????
????? ??? ?????????????? ?????? ??????????????. ??? ?????????????????????? ?????????? ??????????????????
????????? ??? ??????????. ?????? ?????????? ?????????????? ??? ?????????????? ??????????????
????????????????????? ??? ??? ?????????? ??? ?????????????? ?????????????????? ?? 2022. ???
????????? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????????????? ?????????????? ?????????????????? ??????. ??
????????? ?????????????? ?????????????????? ?????????????????? ??? ?????????????????????? ?? 2022,
????????????????????????????????? ?????? ?????????, ?????????? ?????????????????????????? ?????????, ?????????????
????????????????? ??????????, ?????? ?????????????????? ??? ?????? ?????????????????? ??????????. ?????? ??
????????????????????? ?????????????????? ?????? ?????? ?????????????????? ?????????? ??? ??????????????????????
????? ??????????. ?? ?????????? ?????????????? ??????????????, ?? ?????? ?????????????????????????? ??
2011, ?????????????????? ?????? ?????????????? ?? ??? ?? ??????????. ??????????, ? ?????? ??????
????????????????? ?????????? ?????????????????????????? ?? 2004, ?????????? ??? ?????????????????? ?????????? ???
????????????????? ??? ?? ?????????????? ??? ?????? ??? ??????????. ??? ?????????? ?????????? ?????????
????????????????????? ?????? ??? ?????????????? ?????????????? ??? ?????????????? ??????. ??? ?????????? ??? ???
????????????? ?????? ?????????????????? ?????????????????????? ??? ??????????, ?????????????????? ?????? ??? ??
????????? ??? ??? ?????????????????? ??? ?????????? ? ?????????????? ??????. ? ?????????????? ???
????????????? ?????????????? ?????????????????? ?????????????? ??? ?????????? ?????????????? ??? ??? ??????????
?????????????????, ?????????????????? ??? ?????????????????? ??? ?????? ??? ??????????. ?????? ?? ??????????
????? ?????????????? ??? ?????????????? ?? ?????????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????, ??????
????????????????????? ?????? ???, ?????? ?????? ?????????????????????????? ???, ?????? ?????????????????? ???
????????? ??????????????????. ?????????? ??? ?????????????? ?????????????? ?????????? ??? ?? ?????? ??????
????? ?? ?????????????????????? ?????????? ??? ?????????????????????????? ??????????.

??????? ???????: 25076015-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

???????????????? ???? ?????????

- Baujahr 1978
- ca. 147 m² Wohnfläche
- ca. 265 m² 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

??????? ???????: 25076015-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ???????: 25076015-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.7.2030.

Endenergiebedarf beträgt 198.00 kwh/(m²*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 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.

??????? ???????: 25076015-01 - 30559 Hannover – Kirchrode

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Christian Neteler

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 44 98 963 0

E-Mail: hannover@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com