

Hannover – Kirchrode

# Modern álomotthon prémium felszereltséggel Kirchrodéban

**VP azonosító: 24076010-02**



**VÉTELÁR: 1.350.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 240 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 678 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Áttekintés

VP azonosító	24076010-02	Vételár	1.350.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 240 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély
Építés éve	2010		
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs		

VP azonosító: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	49.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	21.02.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2010

VP azonosító: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Az ingatlan



VP azonosító: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Az ingatlan



**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**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.

**Capital**  
MAHLER KOMPASS  
BEST IN 2018  
Top-Makler Hannover  
Hochstehende für  
von Poll Immobilien

Oder erhalten  
Sie hier einen  
ersten Richtwert  
online.

VP azonosító: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Az ingatlan



VP azonosító: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Az ingatlan



VP azonosító: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Az ingatlan



VP azonosító: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Az ingatlan



VP azonosító: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Az ingatlan



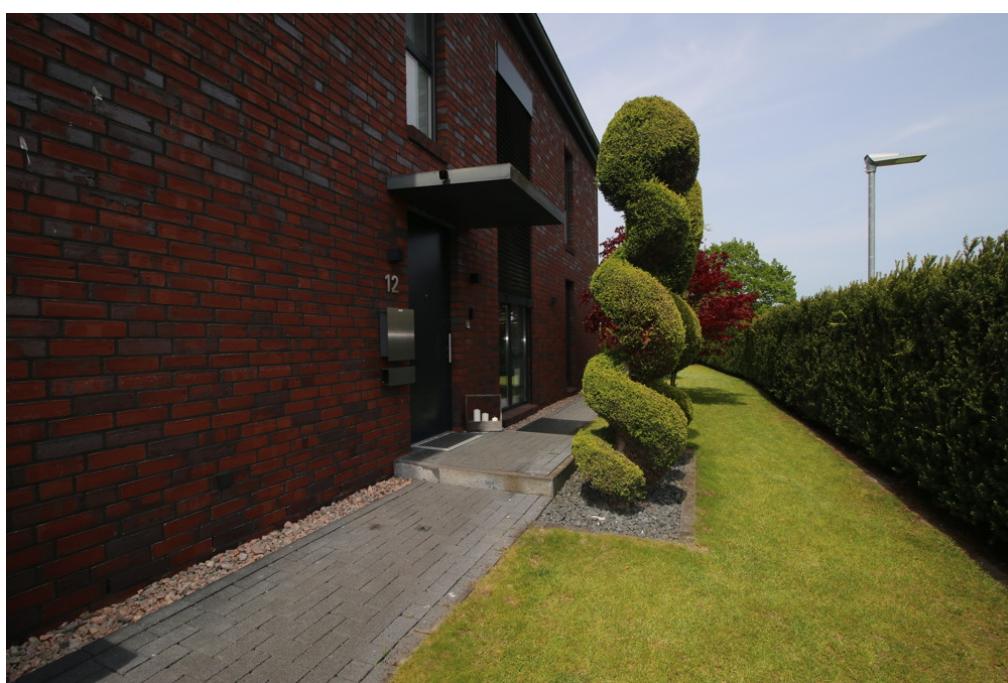
VP azonosító: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Az ingatlan



VP azonosító: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Az ingatlan



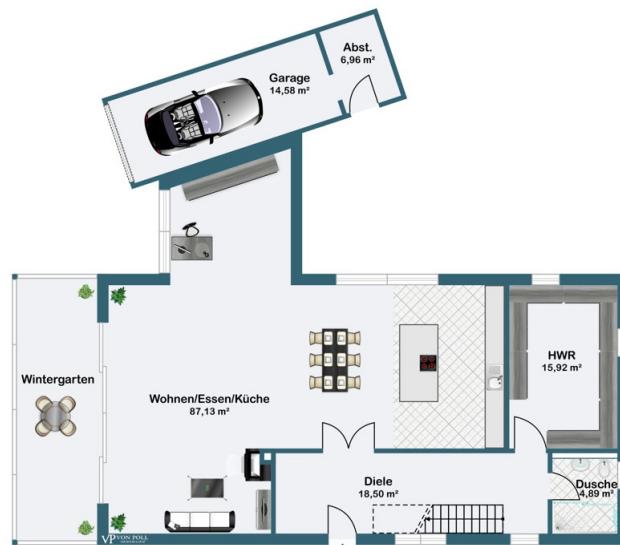
VP azonosító: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Az ingatlan



VP azonosító: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode**

## Az elso benyomás

Modern családi paradicsom luxusfelszereltséggel Kirchrodéban. Ez a 2010-ben épült családi ház a stílusos dizájnt, a magas minőségi funkciókat és a tágas teret ötvözi, így tökéletes otthont teremt az egész család számára. Körülbelül 240 m<sup>2</sup> lakótérrel és egy körülbelül 678 m<sup>2</sup>-es napsütötte telekkel boséges helyet talál a kényelemhez, a társasági élethez és a pihenéshez. A házban összesen 4-5 szoba található, köztük három hálószoba. A körülbelül 44 m<sup>2</sup>-es fo hálószoba, közvetlen hozzáféréssel a tetoteraszhoz, panorámás kilátásra csábít. Két modern fürdőszoba teszi teljessé a jól megtervezett alaprajzot. A ház szíve a körülbelül 87 m<sup>2</sup>-es, nyitott teru nappali, étkező és konyha – egy világos találkozóhely, amely összehozza a családot és a barátokat. Közvetlenül mellette található a télikert, amelynek padlótól a mennyezetig éro ablakai egész évben világosságot biztosítanak, és zökkenőmentes átmenetet biztosítanak a kertbe. Jellemzők: légkondicionáló az egész évben kellemes homérsékletért, padlófutés a kellemes melegért, riasztórendszer a nyugalomért, automatikus öntözorendszer a könnyű karbantartásért, valamint tágas garázs további tárolóhellyel. A helyszín vonzó a nyugalom és az üzletek, iskolák és tömegközlekedés közelsége miatt. A zöld környezet sétekra, sportra és szabadtéri kikapcsolódásra csábít. Ez a ház kiváló állapotban van, és boséges teret kínál az Ön egyedi tervezési elképzeléseinek megvalósításához. Röviden: exkluzív otthon családok számára, akik értékelik a stílust, a kényelmet és az életminoséget. Egyeztessen személyes megtekintési idopontot még ma – és készüljön fel a lenyugözésre!

VP azonosító: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Részletes felszereltség

- 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 Außenjalouisen
- großer HWR mit Einbauschränken
- Wintergarten
- Fußbodenheizung
- Garage
- Alarmanlage
- automatische Gartenbewässerung

**VP azonosító: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode**

## További információ / adatok

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 44 98 963 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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