

Hannover - Kirchrode

Modernizált sorház garázzsal és kocsibeállóval Hannover-Kirchrodében

VP azonosító: 25076015-01



VÉTELÁR: 540.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 147 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 265 m²

VP azonosító: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode

Áttekintés

VP azonosító	25076015-01
Hasznos lakótér	ca. 147 m ²
Teto formája	Egylépcsos teto
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1978
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	540.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2022
Az ingatlan állapota	Korszerusított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	09.07.2030
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	198.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1978

VP azonosító: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode

Az ingatlan



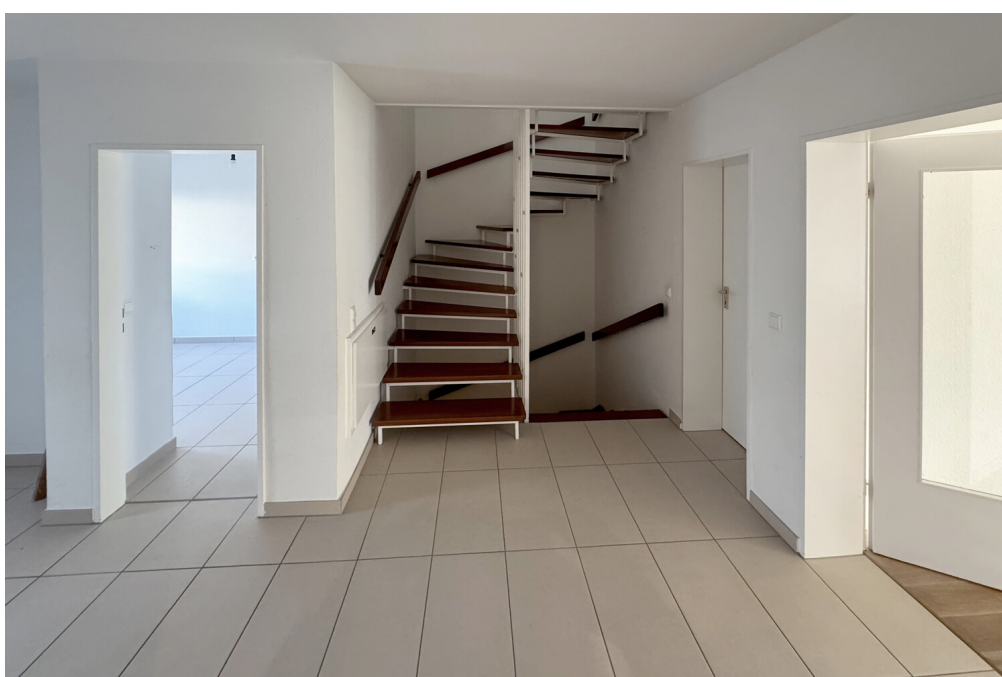
VP azonosító: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode

Az ingatlan



VP azonosító: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode

Az ingatlan



VP azonosító: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode

Az ingatlan



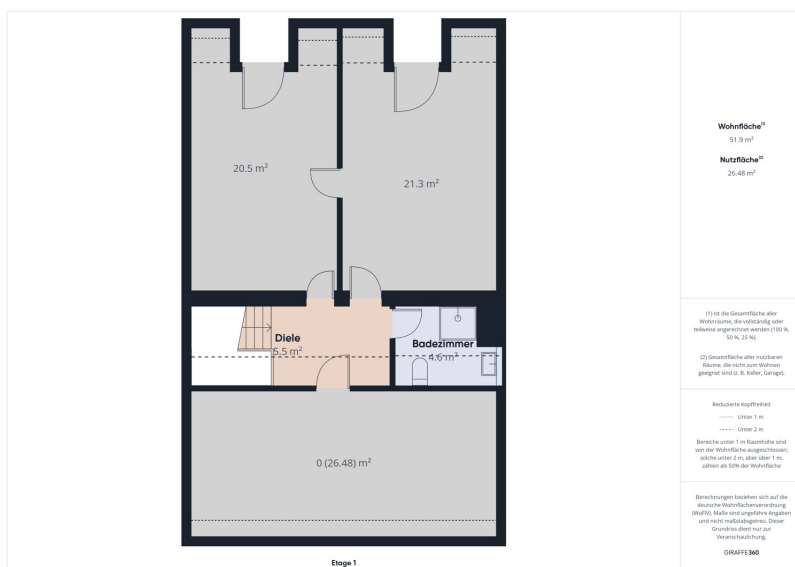
VP azonosító: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode

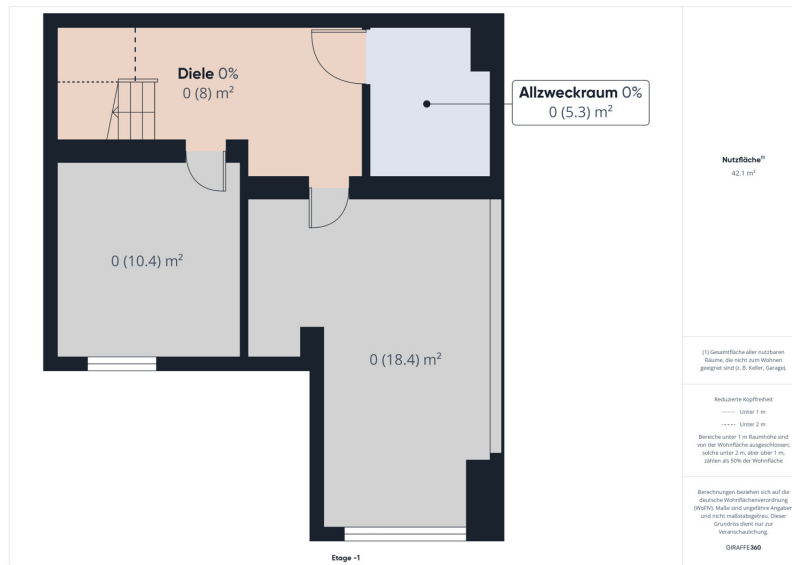
Az ingatlan



VP azonosító: 25076015-01 - 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: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode

Az első benyomás

Eladó egy modernizált sorház, amely 1978-ban épült és 2022-ben teljeskörűen felújították. Az ingatlan egy körülbelül 265 m²-es telken fekszik, és körülbelül 147 m² lakóterülettel rendelkezik. A ház tökéletes azoknak a családoknak, akik értékelik a magas minőségű szolgáltatásokat és a jól megtervezett alaprajzot. A házba belépve egy barátságos elosztóba fogadja, amely az ingatlan különböző helyiségeibe vezet. A konyha tágas teret és számos lehetőséget kínál egy modern, beépített konyha kialakítására. A konyha mellett található a nyitott területek nappali, amely közvetlen hozzáférést biztosít a napellenzovel ellátott teraszhoz. Ez kiterjeszti a lakóteret a kültéri részre, és ideális szórakozásra vagy pihenésre a szabadban. Két hálószoba található az emeleten. Összesen három hálószoba található, mindegyik tágas, és rengeteg helyet kínál az egyedi berendezési ötleteknek. Két modern fürdőszoba biztosítja a kényelmet és a praktikumot. A 2022-es felújítások részeként kiváló minőségű anyagokat és modern berendezéseket építettek be. Az emeleten található nagy padlás további tárolóhelyet kínál. A ház 2022-ben átfogó felújításon esett át, beleértve az új padlóburkolatot, a teljesen felújított fürdőszobákat, a modern elektromos hálózatot, az új ablakokat és az új bejárati ajtót. Ezek a fejlesztések hozzájárulnak a ház magas energiahatékonyságához és funkcionalitásához. A 2011-ben cserélt központi fűtési rendszer kellemes meleget biztosít az egész épületben. Továbbá a keleti oldalon található tetőt 2004-ben cserélték ki, ami szintén hozzájárul a ház hosszú élettartamához és értékének megőrzéséhez. Az alagsor bőséges tárolóhelyet biztosít háztartási gépek és szezonális cikkek számára. A garázs és egy további parkolóhely teszi teljessé a kínálatot, amely menedéket nyújt járművének, valamint tárolási lehetőséget kerékpárok vagy kerti felszerelések számára. A ház elhelyezkedése kiváló közlekedési hálózathoz való hozzáférést biztosít, és a közvetlen közelben számos üzlet, iskola és szabadidős tevékenység található, így a mindennapi élet kényelmes és változatos. Ez az ingatlan lehetőséget kínál arra, hogy egy kiváló minőségű, jól felszerelt otthonba fektessen be, amely a modernizációknak köszönhetően jövőbiztos és jól felszerelt. Egyeztessen időpontot még ma, hogy saját szemével győződjön meg ennek a jól karbantartott sorháznak az elonyeiről.

VP azonosító: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25076015-01 - 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com