

Hannover – Kirchrode

## Moderna casa da sogno con caratteristiche premium a Kirchrode

*Codice oggetto: 24076010-02*



PREZZO D'ACQUISTO: 1.350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 240 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 678 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 24076010-02 |
| Superficie netta    | ca. 240 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 5           |
| Camere da letto     | 3           |
| Bagni               | 2           |
| Anno di costruzione | 2010        |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage  |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.350.000 EUR                                                             |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone    |

Codice oggetto: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Dati energetici

|                                         |             |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas         | Consumo finale di energia                             | 49.10 kWh/m²a                       |
| Certificazione energetica valido fino a | 21.02.2034  | Classe di efficienza energetica                       | A                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2010                                |

Codice oggetto: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## La proprietà



Codice oggetto: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## La proprietà





**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**

HAARER KAMPF  
TOP-MAKLER HANNOVER  
★★★★★  
Hochschule für  
von Poll Immobilien

Oder erhalten  
Sie hier einen  
ersten Richtwert  
online.



Codice oggetto: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## La proprietà



Codice oggetto: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## La proprietà



Codice oggetto: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## La proprietà



Codice oggetto: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## La proprietà



Codice oggetto: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## La proprietà



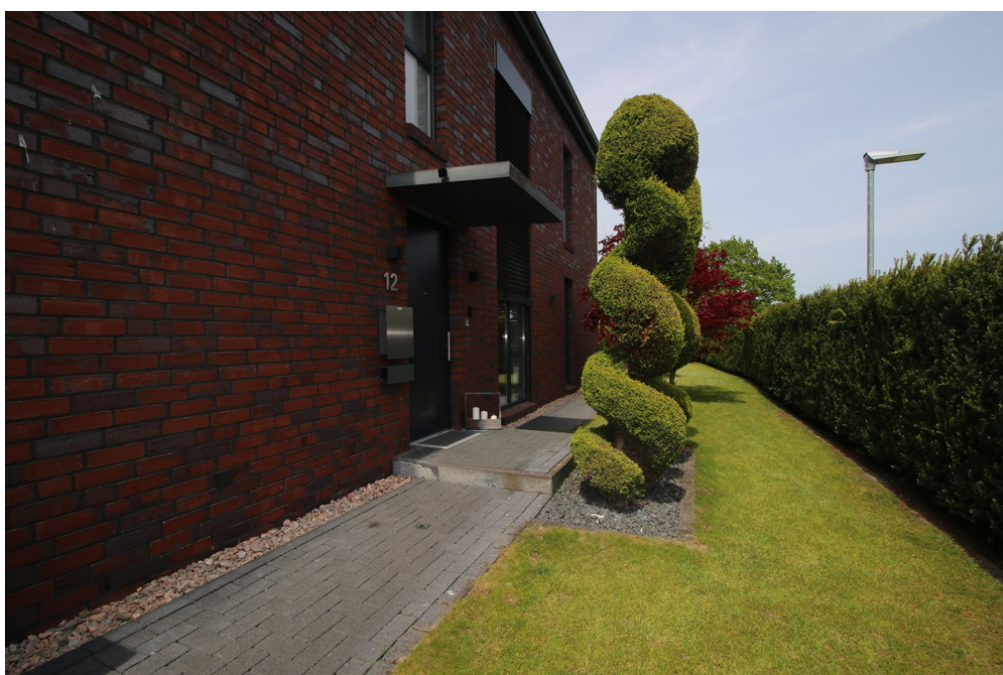
Codice oggetto: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## La proprietà



Codice oggetto: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## La proprietà



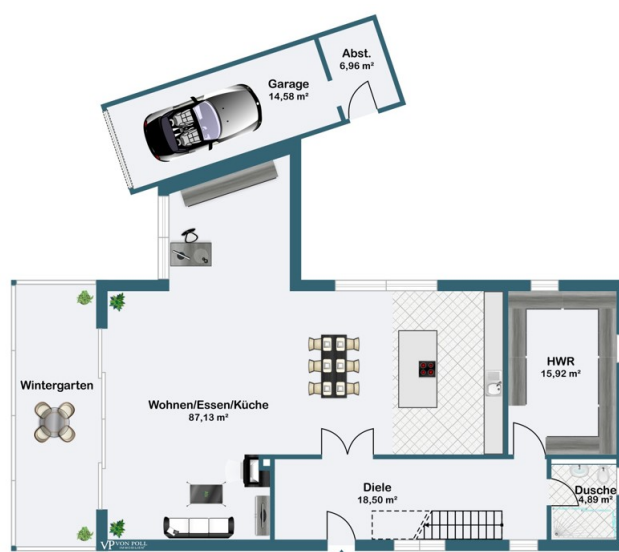
Codice oggetto: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## La proprietà



Codice oggetto: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Una prima impressione

Un moderno paradiso per famiglie con servizi di lusso a Kirchrode. Questa casa indipendente, costruita nel 2010, combina un design elegante, finiture di alta qualità e ampi spazi per creare la casa perfetta per tutta la famiglia. Con circa 240 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un terreno soleggiato di circa 678 m<sup>2</sup>, troverete ampio spazio per il comfort, la socializzazione e il relax. La casa offre un totale di 4-5 stanze, tra cui tre camere da letto. La camera da letto principale di circa 44 m<sup>2</sup>, con accesso diretto alla terrazza sul tetto, vi invita a svegliarvi con una vista panoramica. Due bagni moderni completano la planimetria ben progettata. Il cuore della casa è la zona giorno, sala da pranzo e cucina open space di circa 87 m<sup>2</sup>, un luogo di ritrovo luminoso che riunisce famiglia e amici. Direttamente adiacente si trova la veranda, le cui finestre a tutta altezza garantiscono luminosità tutto l'anno e creano un passaggio fluido verso il giardino. Le caratteristiche includono: aria condizionata per temperature confortevoli tutto l'anno, riscaldamento a pavimento per un tepore accogliente, sistema di allarme per la massima tranquillità, irrigazione automatica del giardino per una manutenzione agevole e un ampio garage con ulteriore spazio di archiviazione. La posizione è attraente per la sua tranquillità e la vicinanza a negozi, scuole e mezzi pubblici. I dintorni verdeggianti invitano a passeggiate, sport e relax all'aria aperta. Questa casa è in ottime condizioni e offre ampio spazio per le vostre idee di design individuali. In breve: una casa esclusiva per famiglie che apprezzano lo stile, il comfort e la qualità della vita. Prenotate oggi stesso il vostro appuntamento per una visita personalizzata e preparatevi a rimanere a bocca aperta!

Codice oggetto: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 44 98 963 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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