

Hannover - Kirchrode

# Casa a schiera modernizzata con garage e posto auto coperto ad Hannover-Kirchrode

*Codice oggetto: 25076015-01*



**PREZZO D'ACQUISTO: 540.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 147 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 265 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25076015-01 - 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: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25076015-01
Superficie netta	ca. 147 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a una sola falda
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1978
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	540.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

**Codice oggetto: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>a pavimento</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
<b>Riscaldamento</b>	<b>Gas</b>	<b>Consumo energetico</b>	<b>198.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>09.07.2030</b>	<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>F</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Gas</b>	<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>1978</b>

Codice oggetto: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode

## La proprietà



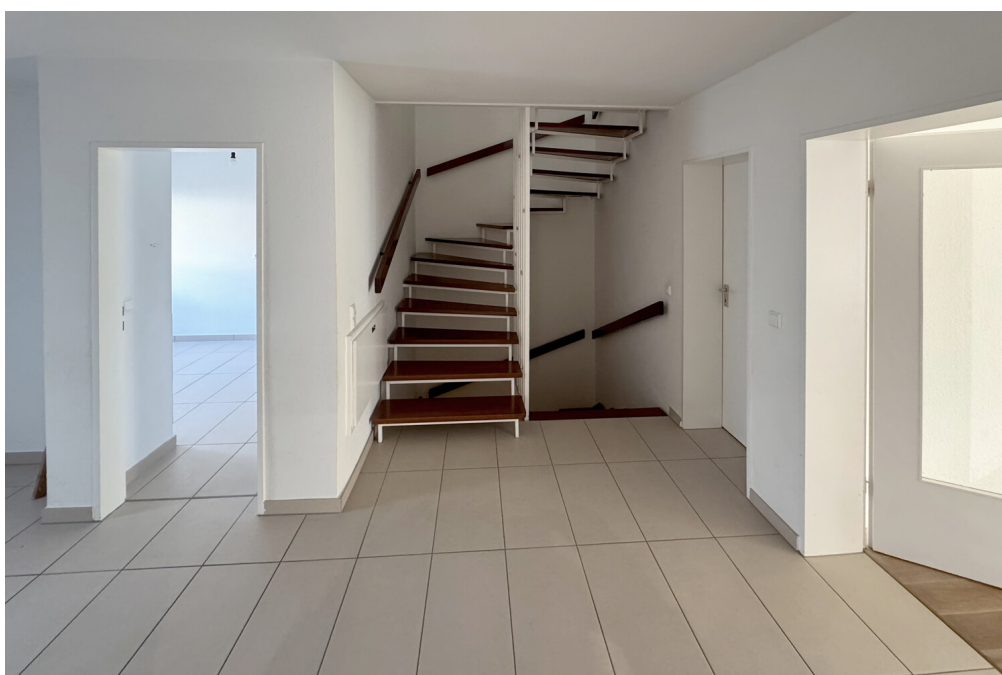
Codice oggetto: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode

## La proprietà



Codice oggetto: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode

## La proprietà



Codice oggetto: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode

## La proprietà



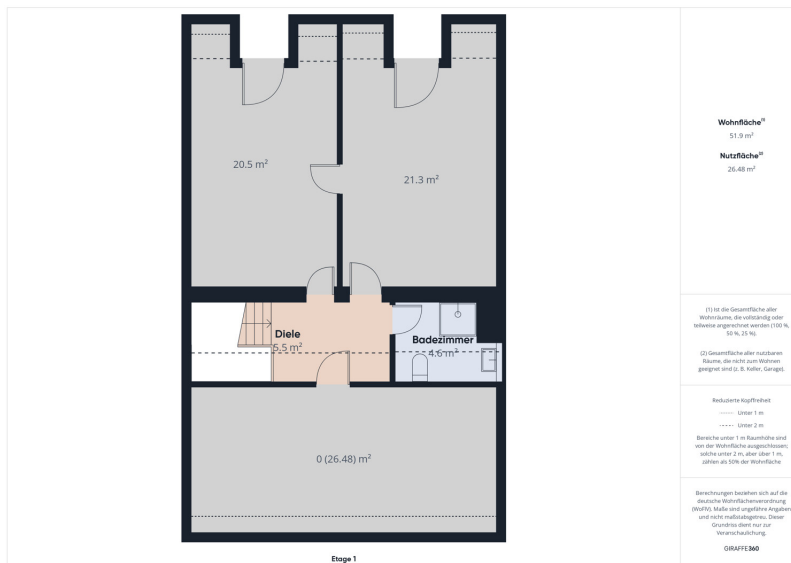
Codice oggetto: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode

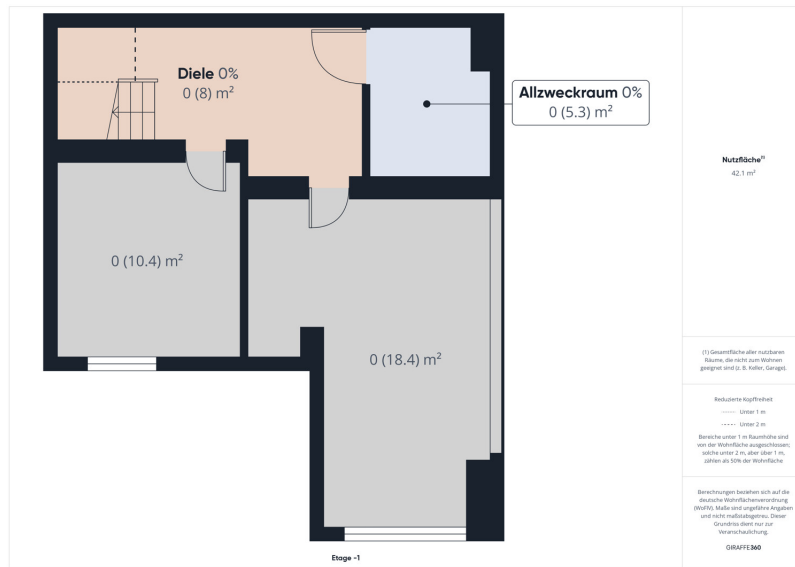
## La proprietà



Codice oggetto: 25076015-01 - 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: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## Una prima impressione

In vendita una casa a schiera modernizzata, costruita nel 1978 e ampiamente ristrutturata nel 2022. La proprietà si trova su un terreno di circa 265 m<sup>2</sup> e offre una superficie abitabile di circa 147 m<sup>2</sup>. La casa è perfetta per famiglie che apprezzano finiture di alta qualità e una planimetria ben progettata. Entrando, si viene accolti da un accogliente corridoio che conduce alle varie aree della proprietà. La cucina offre ampio spazio e numerose possibilità di installazione di una moderna cucina componibile. Adiacente alla cucina si trova il soggiorno open space, che offre accesso diretto alla terrazza con tenda da sole. Questo estende lo spazio abitativo all'esterno ed è ideale per intrattenere o rilassarsi all'aperto. Due camere da letto si trovano al piano superiore. In totale, ci sono tre camere da letto, tutte di dimensioni generose e che offrono ampio spazio per idee di arredamento individuali. Due bagni modernizzati garantiscono comfort e praticità. Materiali di alta qualità e infissi moderni sono stati installati nell'ambito della recente ristrutturazione del 2022. Un'ampia soffitta al piano superiore offre ulteriore spazio di stoccaggio. La casa vanta ampi lavori di ristrutturazione completati nel 2022, tra cui nuovi pavimenti, bagni completamente ristrutturati, impianto elettrico moderno, nuove finestre e una nuova porta d'ingresso. Questi miglioramenti contribuiscono all'elevata efficienza energetica e alla funzionalità della casa. L'impianto di riscaldamento centralizzato, sostituito nel 2011, garantisce un calore confortevole in tutto l'edificio. Inoltre, il tetto sul lato est è stato sostituito nel 2004, il che contribuisce ulteriormente alla longevità e al mantenimento del valore della casa. Un seminterrato offre ampio spazio di stoccaggio per elettrodomestici e articoli stagionali. Un garage e un ulteriore posto auto completano l'offerta, offrendo riparo per il vostro veicolo e deposito per biciclette o attrezzature da giardino. La posizione della casa offre un ottimo accesso alla rete di trasporto pubblico e un'ampia varietà di negozi, scuole e attività ricreative nelle immediate vicinanze, rendendo la vita quotidiana confortevole e varia. Questa proprietà vi offre l'opportunità di investire in una casa di alta qualità, ben arredata e, grazie ai suoi ammodernamenti, a prova di futuro e ben attrezzata. Fissate un appuntamento per una visita oggi stesso per constatare di persona i vantaggi di questa casa a schiera ben tenuta.

**Codice oggetto: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## **Dettagli dei servizi**

- Baujahr 1978
- ca. 147 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 265 m<sup>2</sup> 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

**Codice oggetto: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 25076015-01 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## **Ulteriori informazioni**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 9.7.2030.**

**Endenergiebedarf beträgt 198.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregisterauszugs, 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: 25076015-01 - 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**

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

---

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