

Hannover - Kirchrode

# Modernes Familienleben in moderner Doppelhaushälfte

*Codice oggetto: 26076009*



**PREZZO D'ACQUISTO: 962.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 138,12 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 313 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26076009 - 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: 26076009 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26076009
Superficie netta	ca. 138,12 m <sup>2</sup>
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2025
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	962.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 26076009 - 30559 Hannover - Kirchrode

## Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	04.01.2036	Consumo energetico	20.00 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	A+
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2025

Codice oggetto: 26076009 - 30559 Hannover - Kirchrode

## La proprietà



Codice oggetto: 26076009 - 30559 Hannover - Kirchrode

## La proprietà



Codice oggetto: 26076009 - 30559 Hannover - Kirchrode

## La proprietà



Codice oggetto: 26076009 - 30559 Hannover - Kirchrode

## La proprietà



Codice oggetto: 26076009 - 30559 Hannover - Kirchrode

## La proprietà



Codice oggetto: 26076009 - 30559 Hannover - Kirchrode

## La proprietà







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: 26076009 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## Una prima impressione

Dieses ansprechende Neubau-Doppelhaus aus dem Jahr 2025 bietet Ihnen auf ca. 138,12 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von etwa 313 m<sup>2</sup> modernen Wohnkomfort mit gehobener Ausstattungsqualität. Mit fünf großzügig geschnittenen Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, erfüllt diese Immobilie vielfältige Wohnansprüche und eignet sich hervorragend für unterschiedliche Lebenssituationen.

Der Erstbezug ermöglicht es Ihnen, Ihr zukünftiges Zu Hause ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die hochwertige Bauausführung garantiert sowohl Langlebigkeit als auch eine angenehme Wohnatmosphäre. Durchdachte Grundrisslösungen und großzügige Fensterflächen schaffen helle, freundliche Räume, in denen Sie und Ihre Familie sich sofort wohlfühlen werden.

Ein luxuriöses Badezimmer mit freistehender Badewanne und ein weiteres stilvolles Badezimmer sorgen dafür, dass auch am Morgen ausreichend Komfort für alle Bewohner gewährleistet ist. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC. Darüber hinaus steht Ihnen zwei praktische Hauswirtschaftsräume zur Verfügung, die effizientes Arbeiten und eine optimale Organisation im Alltag ermöglicht.

Die hochwertige Ausstattung vereint Funktionalität und Ästhetik. Dank moderner Bauweise erfüllt das Haus aktuelle energetische Standards und sorgt ganzjährig für ein angenehmes Raumklima. Als Erstbezug bietet die Immobilie zudem ein neues, makelloses Wohnumfeld mit zeitgemäßer Technik.

Das ca. 313 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet vielfältige Möglichkeiten für individuelle Gestaltungswünsche. Der Außenbereich ergänzt die hochwertige Wohnqualität und bietet Ihnen Raum für Erholung und Freizeitgestaltung.

Die Lage des Hauses verbindet Komfort mit Alltagstauglichkeit. Durch die Doppelhaushälften-Bauweise profitieren Sie von einem eigenständigen Wohnbereich ohne auf die Vorteile eines Nachbarschaftsumfeldes verzichten zu müssen. Einkaufsmöglichkeiten, Freizeiteinrichtungen und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind in der Regel bequem erreichbar.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von dieser außergewöhnlichen Immobilie. Nutzen Sie die Gelegenheit, ein Haus zu erwerben, das alle Voraussetzungen für zeitgemäßes, komfortables Wohnen erfüllt. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**Codice oggetto: 26076009 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## **Dettagli dei servizi**

### **Provisionsfrei für Käufer**

- Baujahr 2025
- ca. 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 313 m<sup>2</sup> Grundstück
- 5 Zimmer
- 2 Badezimmer und ein Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum
- Parkettfußboden
- Fußbodenheizung
- Wärmepumpe
- Terrasse und Dachterrasse
- Garten inkl. Zaun wird noch angelegt
- zweite Hälfte mit einem Grundstück von 257 qm wird ebenfalls zum Verkauf angeboten
- 919.000 €

**Codice oggetto: 26076009 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## **Tutto sulla posizione**

Das gewachsene Wohngebiet im bevorzugten Stadtteil Kirchrode besticht durch seine ruhige, gepflegte Umgebung, viel Grün und eine hervorragende Infrastruktur. Die attraktive Lage und die angenehme Nachbarschaft machen diesen Standort seit Jahren besonders beliebt.

Der Bereich Großer Hillen / Tiergartenstraße bildet den Kernbereich von Kirchrode und ist nur ca. 1 km entfernt. Dort sind u.a. Ärzte, Apotheken, Rechtsanwälte, Banken, Eisdielen, Wohnausstattung und Lebensmittel angesiedelt. Zusätzlich runden hervorragende Restaurants das Wohnen in Kirchrode ab. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich an der Bemeroder Straße.

Der nahegelegene Tiergarten und Hermann-Löns-Park laden zu langen Spaziergängen und viel Erholung ein.

Die Wasserkampfschule (Grundschule) sowie die sehr guten Anbindungen sind gerade für Familien ein großer Pluspunkt.

Eine Bushaltestelle ist nur ca. eine Minute fußläufig entfernt und man erreicht die Innenstadt (Kröpke) innerhalb von ca. 25Min. Die nächste Straßenbahnanbindung ist in knapp 10 Minuten erreichbar. Die Autobahnen sind über den Südschnellweg optimal angebunden.

**Codice oggetto: 26076009 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 26076009 - 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)**