

Hannover – Kirchrode

4-Zimmer Eigentumswohnung mit Balkon in ruhiger Lage von Hannover-Kirchrode

Número da propriedade: 22076021



www.von-poll.com

• PREÇO DE COMPRA 399.000 EUR • ÁREA: ca. 85 m² • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 22076021 - 30559 Hannover – Kirchrode

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 22076021 - 30559 Hannover – Kirchrode

Numa vista geral

Número da propriedade	22076021	Preço de compra	399.000 EUR
Área	ca. 85 m ²	Apartamento	
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Modernização / Reciclagem	2021
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Móveis	Cozinha embutida
Casas de banho	1		
Ano de construção	1962		

Número da propriedade: 22076021 - 30559 Hannover – Kirchrode

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	GAS	Procura final de energia	172.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	01.06.2028	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 22076021 - 30559 Hannover – Kirchrode

O imóvel



Número da propriedade: 22076021 - 30559 Hannover – Kirchrode

O imóvel



Número da propriedade: 22076021 - 30559 Hannover – Kirchrode

Uma primeira impressão

VON POLL Immobilien bietet Ihnen hier eine schöne 4-Zimmer Eigentumswohnung mit Balkon in ruhiger Lage von Hannover-Kirchrode an. Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus mit sechs Wohneinheiten. Im geräumigen Wohnzimmer finden Sie reichlich Platz für gestalterische Ideen. Von dort aus erreichen Sie den sonnigen, westlich ausgerichteten Balkon. Dieser wurde erst kürzlich mit einer neuen Markise versehen.

Ursprünglich war vom Wohnzimmer ein großer Zugang zu dem danebenliegenden Schlafzimmer vorhanden, welcher aktuell geschlossen ist. Dies ließe sich mit wenig Aufwand wieder herstellen. Zwei weitere Zimmer können sowohl als Büro oder auch als Kinderzimmer genutzt werden. Die neuwertige Einbauküche wurde 2020 maßgefertigt und bietet genügend Stauraum und Arbeitsfläche. Das inliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Im Flur gibt es zusätzlichen Stauraum durch einen praktischen Abstellraum. Ein zur Wohnung gehörender Kellerraum, sowie eine Dachbodenkammer, runden dieses attraktive Angebot ab. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie gerne Herr Stellfeldt von unserer Finanzabteilung "Von Poll Finance"

Número da propriedade: 22076021 - 30559 Hannover – Kirchrode

Detalhes do equipamento

- 4 Zimmer
- ca. 85 m² Wohnfläche
- Balkon mit neuer Markise (2022)
- teilweise Außenjalousien
- moderne Einbauküche (2020)
- neue Innentüren (2022)
- Kellerraum
- Dachbodenkammer
- Elektrik 2003 komplett saniert

Número da propriedade: 22076021 - 30559 Hannover – Kirchrode

Tudo sobre a localização

Der südöstliche Stadtteil Kirchrode gehört zu den beliebtesten und meistgefragten Wohngegenden Hannovers. Er bietet alles, um das Leben angenehm gestalten zu können: - eine gute Verkehrsinfrastruktur - die nah gelegene Stadtbahnlinie 5 bringt Sie innerhalb von 15 Minuten ins Stadtzentrum von Hannover (ca. 500m, 2 Buslinien ca. 200m) - nur wenige Minuten benötigt man bis zur Auffahrt auf den Südschnellweg - die MHH liegt in etwa 3 km Entfernung und ist in ca.10 Minuten mit dem Auto erreichbar - Nahversorger Edeka Beki Markt fußläufig erreichbar (ca. 250m) - das Stadtteilzentrum am Großen Hillen bietet sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs ist ca. 1 km entfernt - auch diverse Ärzte und Rechtsanwälte sind vertreten - zahlreiche internationale Restaurants laden zum Schlemmen ein - die nah gelegene Eilenriede, sowie der Herman-Löns-Park inkl. Tiergarten, bieten eine Vielzahl an Sport- und Erholungsmöglichkeiten. - Kindergarten nur 200m entfernt Insgesamt vermittelt einem der Stadtteil Kirchrode ein urbanes Lebensgefühl im besten Sinne des Wortes.

Número da propriedade: 22076021 - 30559 Hannover – Kirchrode

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.6.2028. Endenergiebedarf beträgt 172.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. 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.

Número da propriedade: 22076021 - 30559 Hannover – Kirchrode

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Christian Neteler

Schiffgraben 48 Hanôver - Centro
E-Mail: hannover@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com