

Hannover - Kirchrode

# Modernes Familienleben in moderner Doppelhaushälfte

*Número da propriedade: 26076010*



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

**PREÇO DE COMPRA: 919.000 EUR • ÁREA: ca. 138,12 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 257 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode**

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

Número da propriedade: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode

## Numa vista geral

Número da propriedade	26076010	Preço de compra	919.000 EUR
Área	ca. 138,12 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	2025		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Eletricidade	Procura final de energia	21.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	04.01.2036	Classificação energética	A+
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2025

Número da propriedade: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode

## O imóvel



Número da propriedade: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode

## O imóvel



Número da propriedade: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode

## O imóvel



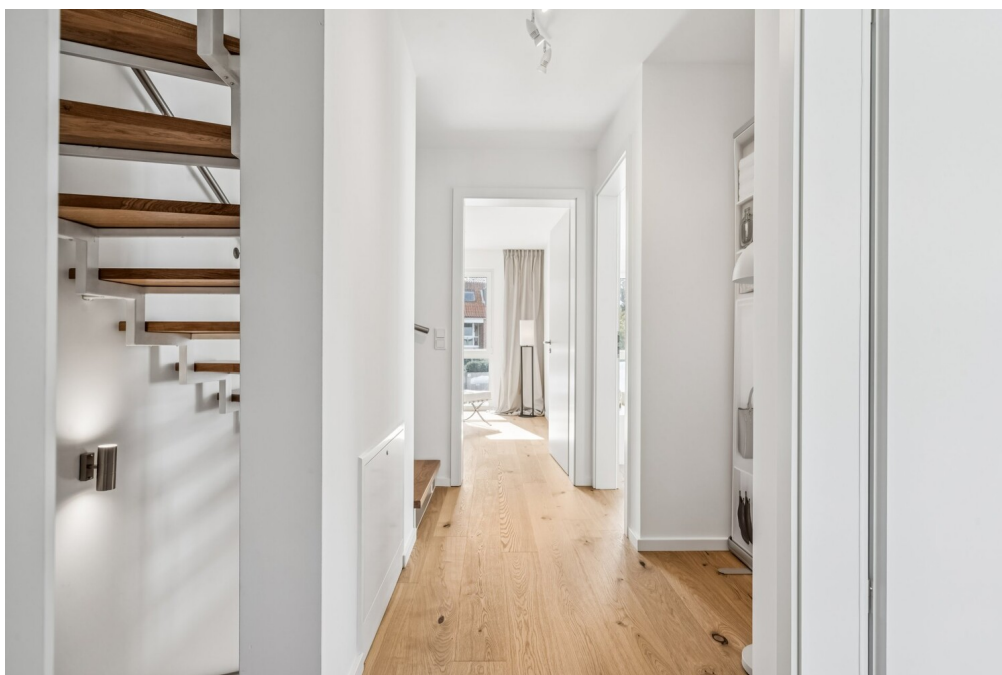
Número da propriedade: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode

## O imóvel



Número da propriedade: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode

## O imóvel



Número da propriedade: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode

## O imóvel



Número da propriedade: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode

## O imóvel



Número da propriedade: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode

## O imóvel



Número da propriedade: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode

## O imóvel



Número da propriedade: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode

## O imóvel



**Número da propriedade: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## Uma primeira impressão

Dieses ansprechende Neubau-Doppelhaus aus dem Jahr 2025 bietet Ihnen auf ca. 138,12 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von etwa 257 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. 257 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!

**Número da propriedade: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## Detalhes do equipamento

Provisionsfrei für Käufer

- Baujahr 2025
- ca. 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 257 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 313 qm wird ebenfalls zum Verkauf angeboten
- 962.000 €

**Número da propriedade: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 26076010 - 30559 Hannover - Kirchrode**

## Pessoa de contacto

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

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 44 98 963 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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