

Hannover - Kirchrode

Großzügiges Einfamilienhaus in begehrter Kirchroder Wohnlage

Número da propriedade: 26076026

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 989.000 EUR • ÁREA: ca. 180 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 612 m²

Número da propriedade: 26076026 - 30559 Hannover - Kirchrode

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

Número da propriedade: 26076026 - 30559 Hannover - Kirchrode

Numa vista geral

Número da propriedade	26076026
Área	ca. 180 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1970
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	989.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2017
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 60 m ²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26076026 - 30559 Hannover - Kirchrode

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	133.30 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	10.01.2034	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1970

Número da propriedade: 26076026 - 30559 Hannover - Kirchrode

O imóvel



Número da propriedade: 26076026 - 30559 Hannover - Kirchrode

O imóvel



Número da propriedade: 26076026 - 30559 Hannover - Kirchrode

O imóvel



Número da propriedade: 26076026 - 30559 Hannover - Kirchrode

O imóvel



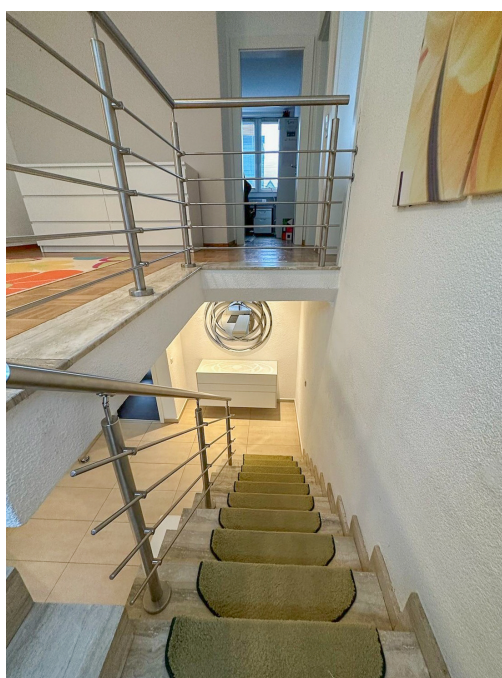
Número da propriedade: 26076026 - 30559 Hannover - Kirchrode

O imóvel



Número da propriedade: 26076026 - 30559 Hannover - Kirchrode

O imóvel



Número da propriedade: 26076026 - 30559 Hannover - Kirchrode

O imóvel



Número da propriedade: 26076026 - 30559 Hannover - Kirchrode

O imóvel



Número da propriedade: 26076026 - 30559 Hannover - Kirchrode

O imóvel



Número da propriedade: 26076026 - 30559 Hannover - Kirchrode

Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26076026 - 30559 Hannover - Kirchrode

Uma primeira impressão

Dieses sanierte Einfamilienhaus in begehrter Lage von Hannover-Kirchrode vereint großzügiges Wohnen, moderne Ausstattung und ein stilvolles Ambiente auf ideale Weise. Auf ca. 180 m² Wohnfläche und einem ca. 610 m² großen Grundstück bietet die Immobilie viel Platz für Familien mit gehobenen Ansprüchen.

Bereits beim Betreten des Hauses überzeugt der durchdachte Grundriss sowie die helle und repräsentative Wohnatmosphäre. Das Erdgeschoss beeindruckt mit hochwertigen Parkettböden, extra hohen Decken und breiten Türdurchgängen, die ein besonders großzügiges Raumgefühl schaffen. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Vom Esszimmer aus führen drei Treppenstufen in das großzügige Wohnzimmer mit stilvollem Kamin und beeindruckenden Panoramafenstern. Von hier aus eröffnet sich ein wunderschöner Blick auf die weitläufige Terrasse sowie den liebevoll angelegten, grünen Garten mit angenehmer Privatsphäre.

Die neuwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in das moderne Wohnkonzept ein und bietet ideale Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und Genießen. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich insgesamt vier gut geschnittene Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer – bieten. Drei modern ausgestattete Badezimmer sorgen dabei für hohen Wohnkomfort und ausreichend Platz für die ganze Familie.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben großzügigen Nutzflächen ein weiteres besonderes Highlight: den exklusiven Wellnessbereich mit Sauna und integrierter Duschkabine. Zusätzlich verfügt die Immobilie über einen stilvollen Weinkeller.

Zur hochwertigen Ausstattung zählen außerdem elektrische Außenjalousien aus Metall, eine Sicherheitseingangstür sowie eine installierte Solaranlage, die den modernen und energieeffizienten Charakter des Hauses unterstreichen.

Der gepflegte Außenbereich lädt zum Verweilen ein und bietet ideale Bedingungen für Familien, Gartenliebhaber oder entspannte Stunden im Freien. Eine Garage rundet dieses attraktive Angebot ab.

Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch seine gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort, hochwertiger Ausstattung und einer der beliebtesten Wohnlagen Hannovers.

Número da propriedade: 26076026 - 30559 Hannover - Kirchrode

Detalhes do equipamento

- Baujahr 1970
- ca. 180 m² Wohnfläche
- ca. 610 m² Grundstück
- 5 Zimmer (davon 4 Schlafzimmer im Obergeschoss)
- Esszimmer
- 2 Badezimmer
- Gäste-WC
- Garage
- Sauna
- Weinkeller
- neuwertige Einbauküche
- elektrische Außenjalousien aus Metall
- Kamin
- Sicherheitseingangstür
- Solaranlage

Número da propriedade: 26076026 - 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. 750m entfernt. Dort sind u.a. Ärzte, Apotheken, Rechtsanwälte, Banken, Eisdiele, 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: 26076026 - 30559 Hannover - Kirchrode

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26076026 - 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

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

www.von-poll.com