Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Ansprechendes Reihenendhaus mit Garage und Garten in begehrter Lage von Kirchrode

Objektnummer: 25076006

KAUFPREIS: 585.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 142 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 269 m^2

Objektnummer: 25076006 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25076006 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Auf einen Blick

Objektnummer	25076006
Wohnfläche	ca. 142 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	585.000 EUR
Haus	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25076006 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	19.02.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	144.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 25076006 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Die Immobilie

Objektnummer: 25076006 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Die Immobilie

Objektnummer: 25076006 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Die Immobilie

Objektnummer: 25076006 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Die Immobilie

Objektnummer: 25076006 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Die Immobilie

Objektnummer: 25076006 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Die Immobilie

Objektnummer: 25076006 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Die Immobilie

Objektnummer: 25076006 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihenendhaus, das 1993 erbaut wurde und durch seine durchdachte Raumaufteilung sowie die hochwertige Ausstattung überzeugt. Das Objekt erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 142 m² auf einem Grundstück von ca. 269 m². Es bietet insgesamt vier gut geschnittene Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer.
Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Flur, der Zugang zu allen wichtigen Bereichen des Erdgeschosses bietet. Direkt angrenzend befindet sich das Gäste-WC. Die moderne Einbauküche geht nahtlos in den Essbereich über und schafft eine großzügige Verbindung zum Wohnbereich. Der gesamte Erdgeschossbereich präsentiert sich besonders großzügig und sorgt durch die durchdachte Raumgestaltung für ein helles und freundliches Wohnambiente. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse mit Markise – der perfekte Ort, um sonnige Tage zu genießen.
Ein angrenzendes Galeriezimmer rundet das Erdgeschoss ideal ab und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Bei Bedarf kann dieser Bereich abgetrennt und somit als eigenständiger Raum genutzt werden.
Im Obergeschoss befinden sich die beiden Schlafzimmer. Das große Schlafzimmer verfügt über ein Bad en Suite sowie einen direkt angrenzenden Ankleidebereich. Auch das weitere Schlafzimmer ist großzügig geschnitten und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.
Das ausgebaute Dachgeschoss ist über einen separaten Zugang erreichbar. Dort befinden sich der Heizungsraum sowie ein weiterer Raum, der sich flexibel als kleines Gästezimmer oder Lagerraum nutzen lässt.
Die Heizungsanlage wurde zuletzt 2010 modernisiert; die Zentralheizung garantiert eine effiziente Wärmeversorgung. Der Zustand des Hauses ist sehr gepflegt. Die normale Ausstattungsqualität des Objekts lässt Raum für individuelle Anpassungen, sodass zukünftige Eigentümer ihre persönlichen Vorstellungen und Wünsche leicht realisieren können.
Eine großzügige Garage direkt neben dem Haus sorgt für bequeme Parkmöglichkeiten und zusätzlichen Stauraum. Die Nähe zu Verkehrsanbindungen und die gute Infrastruktur machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine ruhige und dennoch gut angebundene Wohnlage legen.
Hervorragende Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden, was den Alltag erleichtert und das Haus zu einer attraktiven Wahl für unterschiedliche Lebensstile macht.
Nutzen Sie die Gelegenheit, diese interessante Immobilie persönlich kennenzulernen. Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen des Hauses zu

überzeugen. Kontaktieren Sie uns jederzeit für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Objektnummer: 25076006 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Ausstattung und Details

- BJ 1993
- ca. 142 m² Wohnfläche
- ca. 270 m² Grundstück
- 4 Zimmer
- Einbauküche
- Galerie
- Ankleide
- Bad En Suite
- Gäste-WC
- Terrasse mit Markise
- Garage direkt am Haus

Objektnummer: 25076006 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Alles zum Standort

Das moderne Haus liegt in einer ruhigen Straße auf einem schönen, südlich ausgerichteten Grundstück. Im bevorzugten Stadtteil Kirchrode ist das gewachsene Wohngebiet sehr beliebt.

Der Bereich Großer Hillen / Tiergartenstraße bildet den Kernbereich von Kirchrode und ist nur ca. 1,5 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.

Zu langen Spaziergängen und viel Erholung laden der nahegelegene Tiergarten und Hermann-Löns-Park ein.

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

Eine Bushaltestelle ist nur ca. 900m fußläufig entfernt. Innerhalb von ca. 25 Minuten erreichen Sie die Innenstadt (Kröpcke). Die nächste Straßenbahnanbindung ist in knapp 10 Minuten erreichbar. Die Autobahnen sind über den Südschnellweg optimal angebunden.

Objektnummer: 25076006 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 144.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Objektnummer: 25076006 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Neteler

Schiffgraben 48, 30175 Hannover
Tel.: +49 511 - 44 98 963 0
E-Mail: hannover@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com