

Hannover / Kirchrode – Kirchrode

# Modernes Einfamilienhaus mit Garage & Traumgrundstück in Hannover-Kirchrode – Freistehend & Exklusiv!

Número da propriedade: 25076007



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

PREÇO DE COMPRA: 950.000 EUR • ÁREA: ca. 135 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 650 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – 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: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Numa vista geral

Número da propriedade	25076007	Preço de compra	950.000 EUR
Área	ca. 135 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	4	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	2010		
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	75.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	03.03.2035	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2010

Número da propriedade: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## O imóvel



Número da propriedade: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## O imóvel



Número da propriedade: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## O imóvel



Número da propriedade: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## O imóvel





Número da propriedade: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## O imóvel



Número da propriedade: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## O imóvel



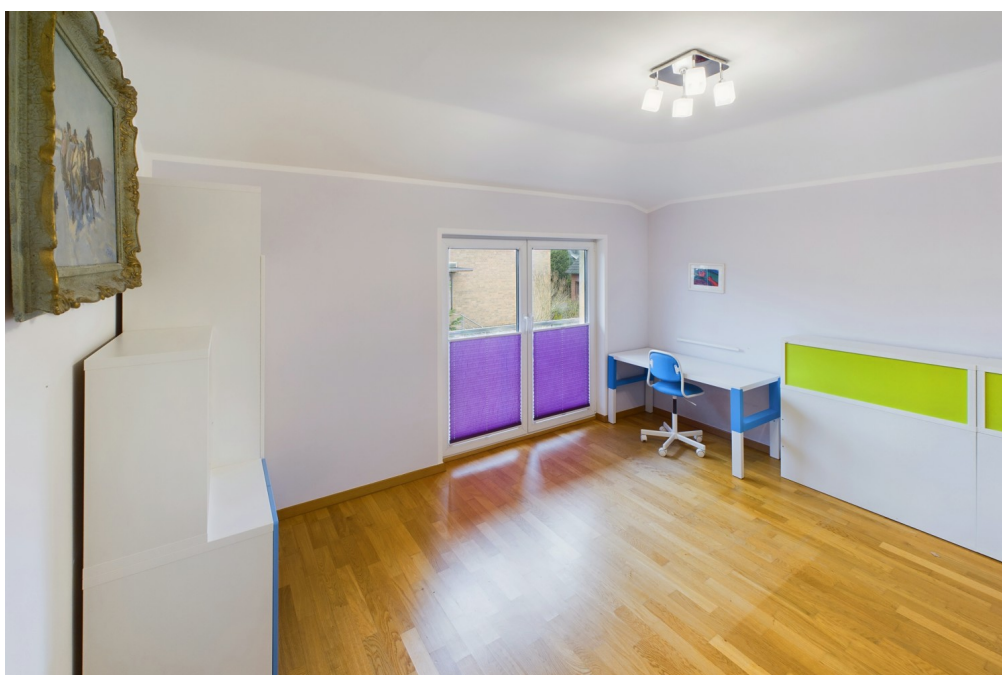
Número da propriedade: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## O imóvel



Número da propriedade: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## O imóvel



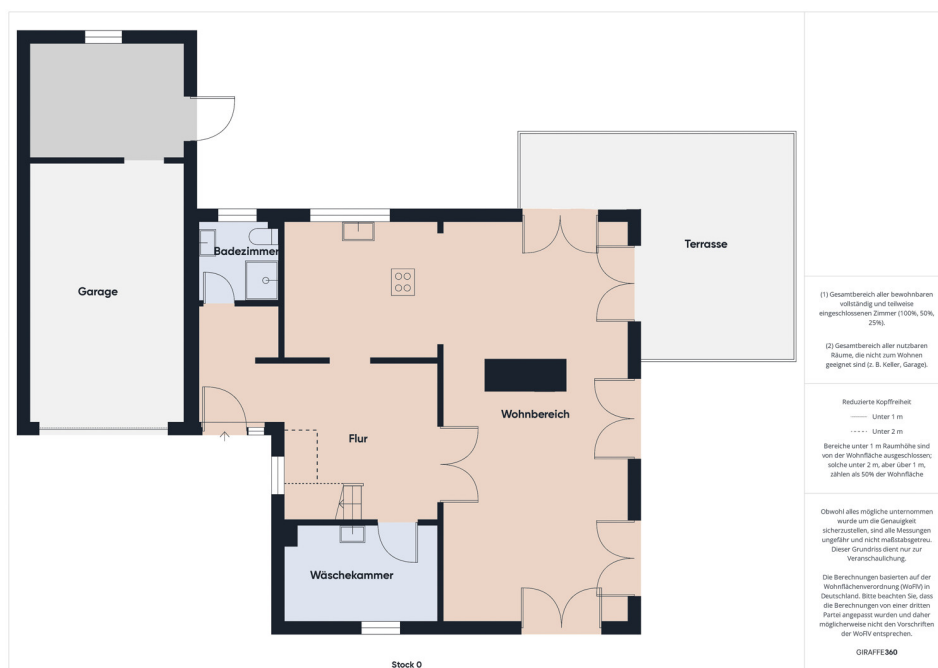
Número da propriedade: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## O imóvel



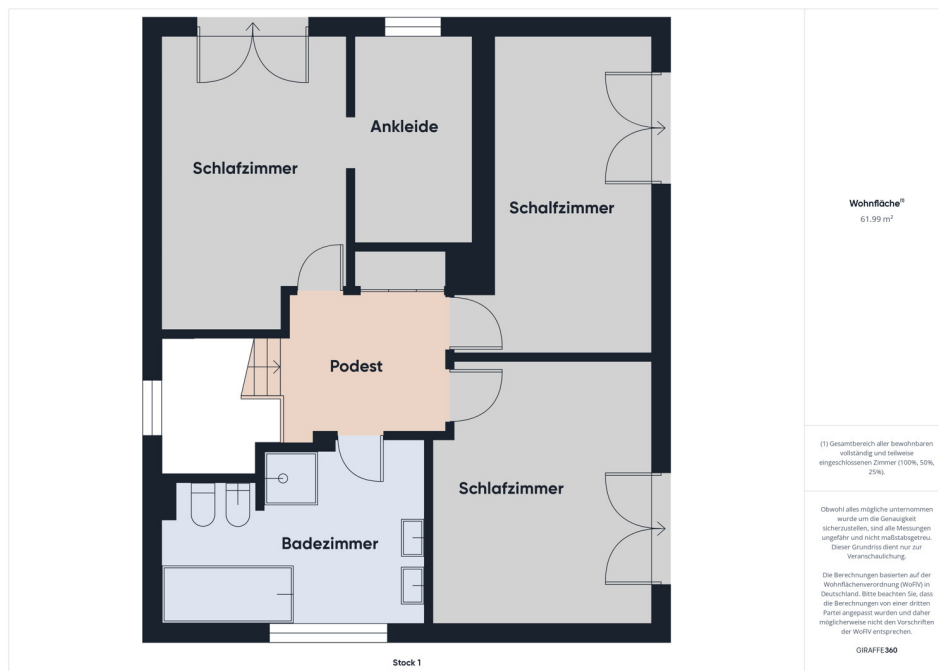
Número da propriedade: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## O imóvel



Número da propriedade: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## O imóvel



Número da propriedade: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Uma primeira impressão

Modernes Zuhause mit vielen Extras und großzügigem Grundstück. Das hier angebotene Einfamilienhaus wurde 2010 erbaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Es bietet eine Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 650 m<sup>2</sup>. Mit seiner gehobenen Ausstattung und modernen Annehmlichkeiten eignet sich diese Immobilie ideal für Familien, die Wert auf Komfort und Funktionalität legen. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie zunächst in den Flur, von dem aus Sie direkten Zugang zu einem Gäste-Badezimmer mit Dusche, einem praktischen Hauswirtschaftsraum sowie dem offen gestalteten Wohn-, Ess- und Küchenbereich haben. Dieser großzügige und lichtdurchflutete Bereich bildet den Mittelpunkt des Hauses und lädt zu gemütlichen Abenden mit der Familie oder Freunden ein. Die moderne Einbauküche ist hochwertig ausgestattet und schließt direkt an den Essbereich an, was für eine kommunikative und einladende Atmosphäre sorgt. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, die durchdacht angeordnet sind, um Privatsphäre und Erholung zu gewährleisten. Das Elternschlafzimmer verfügt zudem über eine separate Ankleide, die zusätzlichen Stauraum und Ordnung bietet. Ein weiteres Badezimmer im Obergeschoss komplettiert die Ausstattung und bietet viel Platz für die tägliche Morgenroutine. Die Immobilie ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die in allen Räumen eine angenehme Wärme verbreitet. An heißen Sommertagen sorgt die Klimaanlage für eine erfrischende Abkühlung. Ein Kamin im Wohnbereich verbreitet an kühleren Tagen wohlige Wärme und eine behagliche Atmosphäre. Zur weiteren Ausstattung gehören eine Videoüberwachungsanlage sowie ein Notstromgenerator, die für zusätzliche Sicherheit und Unabhängigkeit sorgen. Die Immobilie verfügt über eine Garage mit extra Lagerraum, was zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Gartenmöbel oder Werkzeuge bietet. Darüber hinaus stehen drei Außenstellplätze zur Verfügung. Das gepflegte Grundstück bietet mit seinen ca. 650 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten und Gartengestaltung. Hier können Sie Ihren eigenen Rückzugsort im Grünen schaffen. Die Lage des Hauses verbindet die Vorzüge ruhigen Wohnens mit der Nähe zu infrastrukturellen Einrichtungen. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Entfernung erreichbar und ermöglichen einen bequemen Alltag. Diese Immobilie vereint durchdachtes Design mit funktionaler Raumaufteilung und einer hochwertigen Ausstattung. Wenn Sie auf der Suche nach einem hochwertigen Einfamilienhaus mit modernen Annehmlichkeiten sind, könnte dieses Angebot genau das Richtige für Sie sein. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen.



Número da propriedade: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Detalhes do equipamento

- Baujahr 2010
- 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 650 m<sup>2</sup> Grundstück
- offener Wohn-/Ess- und Küchenbereich
- 3 Schlafzimmer
- Hauswirtschaftsraum
- Garage mit zusätzlichem Lagerraum
- Vorbereitung Wallbox
- 3 Außenstellplätze
- 2 Badezimmer
- separate Ankleide im Elternschlafzimmer
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Kamin
- Videoüberwachungsanlage
- Notstromgenerator
- Terrasse mit Heizstrahler
- Markise
- Gartenbeleuchtung
- Gartenbewässerungssystem
- Brunnen

Número da propriedade: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Tudo sobre a localização

Das Einfamilienhaus besticht durch eine hervorragende Lage, die eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Nahversorgung bietet. In nur 3-5 Minuten erreichen Sie mit dem Auto mehrere Supermärkte, wie Edeka, REWE und Netto Marken-Discount, die Ihnen alles für den täglichen Bedarf bieten. Der Bereich Großer Hillen / Tiergartenstraße bildet das Zentrum von Kirchrode. Dieser ist nur ca. 1,5 km entfernt. Dort sind u.a. Ärzte, Apotheken, Rechtsanwälte, Banken, Eisdielen, Wohnausstattung und Lebensmittelläden angesiedelt. Zusätzlich runden hervorragende Restaurants das Wohnen in Kirchrode ab. Darüber hinaus finden Sie in unmittelbarer Nähe verschiedene Bildungseinrichtungen, darunter Schulen und Kindergärten, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht. Auch die Freizeitmöglichkeiten kommen nicht zu kurz: Nahegelegene Sportvereine wie der TSV Kirchrode und die vielen Grünflächen bieten viel Raum für Erholung und sportliche Aktivitäten. Die Eilenriede ist mit einem 30-minütigen Spaziergang fußläufig auch schnell zu erreichen und lädt zu schönen Familientagen ein. Dank der ruhigen Wohnlage und der exzellenten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erreichen Sie das Zentrum mit der Stadtbahnlinie 5 in nur ca. 20 Minuten oder mit dem Bus 800 in ca. 30 Minuten. Außerdem sind die B65 und die B6 innerhalb von wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen und bieten einen optimalen Anschluss an die A7. Diese Lage bietet somit eine perfekte Balance zwischen der Ruhe eines Wohngebiets und der Nähe zum urbanen Leben, was sie besonders attraktiv für Menschen macht, die sowohl den Komfort des städtischen Lebens als auch die Vorteile einer ruhigen Umgebung schätzen.

Número da propriedade: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 75.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 25076007 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Pessoa de contacto

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

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48 Hanover - Centro  
E-Mail: [hannover@von-poll.com](mailto:hannover@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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