

Hannover – Kirchrode

Modernes Traumhaus mit Premiumausstattung in Kirchrode

CODE DU BIEN: 24076010-02



PRIX D'ACHAT: 1.450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 240 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 678 m²

CODE DU BIEN: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24076010-02
Surface habitable	ca. 240 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2010
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	1.450.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	49.10 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.02.2034	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2010

CODE DU BIEN: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

La propriété



CODE DU BIEN: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

La propriété







Bald sind wir auch in Isernhagen-Süd für Sie da.

Für Sie in den besten Lagen.

www.von-poll.com/hannover



Gutschein

für eine persönliche und professionelle
Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie.



HAARER-KOMPASS
TOP-MAKLER HANNOVER
★★★★★
Hochschule für
von Poll Immobilien

Oder erhalten
Sie hier einen
ersten Richtwert
online.



CODE DU BIEN: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

La propriété



CODE DU BIEN: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

La propriété



CODE DU BIEN: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

La propriété



CODE DU BIEN: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

La propriété



CODE DU BIEN: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

La propriété



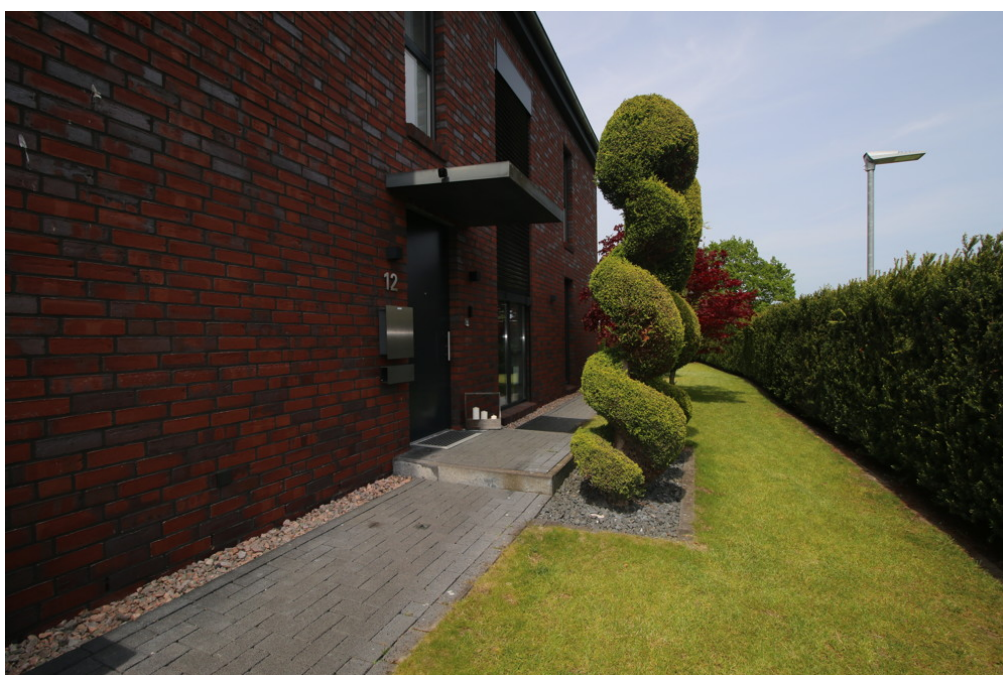
CODE DU BIEN: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

La propriété



CODE DU BIEN: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

La propriété



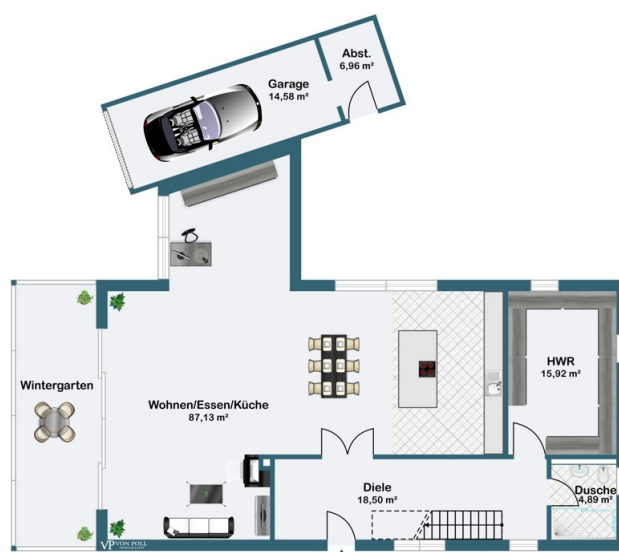
CODE DU BIEN: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

La propriété



CODE DU BIEN: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

Une première impression

Modernes Familienparadies mit Luxusausstattung in Kirchrode

Dieses im Jahr 2010 erbaute Einfamilienhaus vereint stilvolles Design, hochwertige Ausstattung und großzügige Platzverhältnisse zu einem perfekten Zuhause für die ganze Familie. Auf einer Wohnfläche von ca. 240 m² und einem sonnigen Grundstück von ca. 678 m² finden Sie hier Raum für Komfort, Geselligkeit und Entspannung.

Insgesamt erwarten Sie 4–5 Zimmer, darunter drei Schlafzimmer. Das ca. 44 m² große Elternschlafzimmer mit direktem Zugang zur Dachterrasse lädt zum Aufwachen mit Weitblick ein. Zwei moderne Badezimmer ergänzen das durchdachte Raumkonzept.

Das Herzstück des Hauses ist der ca. 87 m² große, offene Wohn-Ess-Küchenbereich – ein lichtdurchfluteter Treffpunkt, der Familie und Freunde zusammenbringt. Direkt angeschlossen liegt der Wintergarten, der durch seine bodentiefen Fenster ganzjährig für Helligkeit sorgt und nahtlos den Übergang in den Garten schafft.

Zur Ausstattung gehören unter anderem:

Klimaanlage für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit

Fußbodenheizung für behagliche Wärme

Alarmanlage für ein sicheres Gefühl

Automatische Gartenbewässerung für mühelose Pflege

Großzügige Garage mit zusätzlichem Stauraum

Die Lage besticht durch ihre Ruhe und gleichzeitige Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen, Sport und Erholung im Freien ein.

Dieses Haus präsentiert sich in einem hervorragenden Zustand und bietet Ihnen viel Spielraum für individuelle Gestaltungsideen.

Fazit: Ein exklusives Zuhause für Familien, die Wert auf Stil, Komfort und Lebensqualität

legen.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin – und lassen Sie sich begeistern!

CODE DU BIEN: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

Détails des commodités

- Baujahr 2010
- ca. 240 m² Wohnfläche
- ca. 678 m² Grundstück
- ca. 87 m² Wohn-Essbereich
- zwei Kinderzimmer
- zwei Badezimmer
- Luxus-Einbauküche inkl. Weinkühlschrank
- ca. 44 m² Elternschlafzimmer mit Dachterrasse
- Klimaanlage
- elektrische Außenjalousien
- großer HWR mit Einbauschränken
- Wintergarten
- Fußbodenheizung
- Garage
- Alarmanlage
- automatische Gartenbewässerung

CODE DU BIEN: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

Tout sur l'emplacement

Das Einfamilienhaus befindet sich in der ruhigen und grünen Wohngegend Hannover-Kirchrode.

Kirchrode zählt zu den beliebten und exklusiven Stadtteilen Hannovers, die sich durch ihre ruhige Lage und die Nähe zur Natur auszeichnen. Der Stadtteil grenzt an den Tiergarten Hannover und das Naherholungsgebiet Wülfeler Leineauen.

Das Haus liegt in einer Sackgasse, sodass kein Durchgangsverkehr herrscht und es besonders ruhig ist. Dennoch ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sehr gut, da sich in unmittelbarer Nähe eine Haltestelle für Bus und Stadtbahn befindet, die eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zu anderen Stadtteilen bieten.

Die Infrastruktur in Kirchrode ist sehr gut. In der Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Restaurants und Cafés. Auch Schulen und Kindergärten sind in der Umgebung vorhanden. Kirchrode ist durch seine Lage und seine attraktive Wohngegend ein begehrter Stadtteil für Familien und Menschen, die eine ruhige und naturnahe Umgebung schätzen.

CODE DU BIEN: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.2.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 49.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

CODE DU BIEN: 24076010-02 - 30559 Hannover – Kirchrode

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Neteler

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 44 98 963 0

E-Mail: hannover@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com