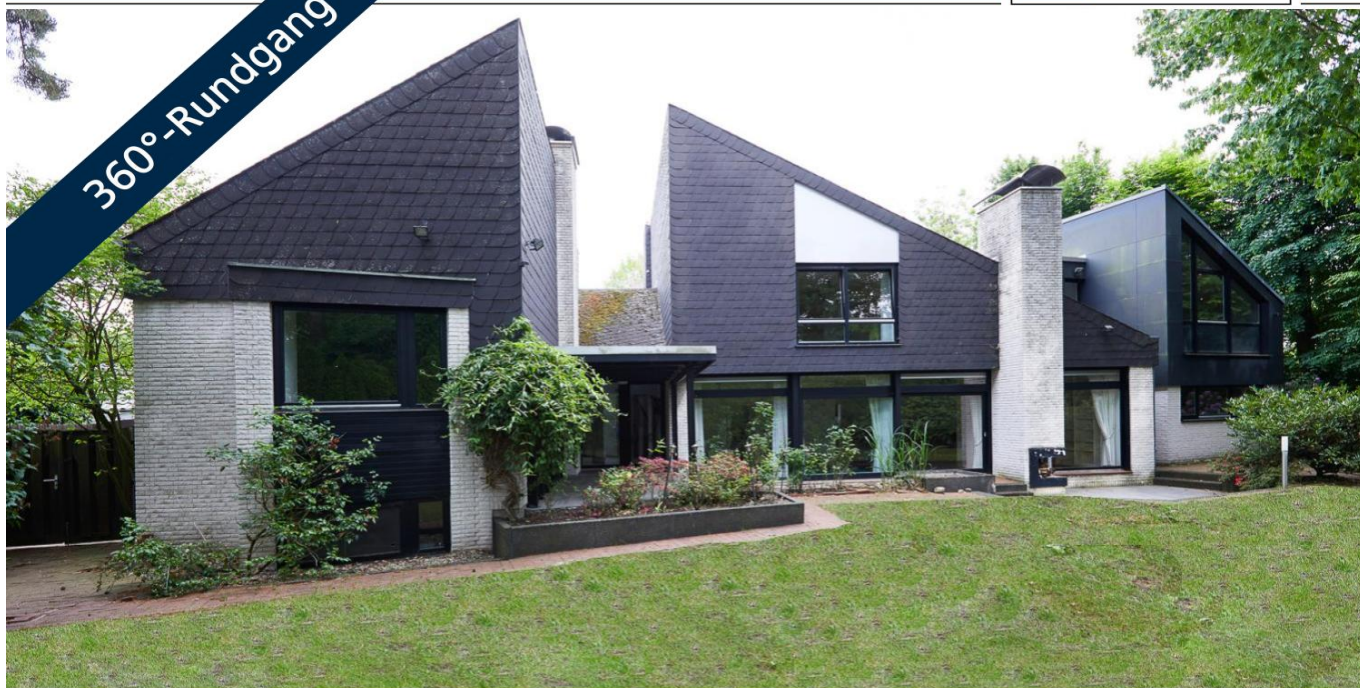


Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Architektenhaus mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten in Hannover-Kirchrode

Property ID: 24076022-1

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.500.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 311 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.049 m²

Property ID: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

At a glance

Property ID	24076022-1	Purchase Price	1.500.000 EUR
Living Space	ca. 311 m²	Modernisation / Refurbishment	2018
Roof Type	Pitched roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	5	Usable Space	ca. 180 m²
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1979		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	29.03.2032
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	139.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	2018

Property ID: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

The property



Property ID: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

The property



Property ID: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

The property



Property ID: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

The property



Property ID: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

The property



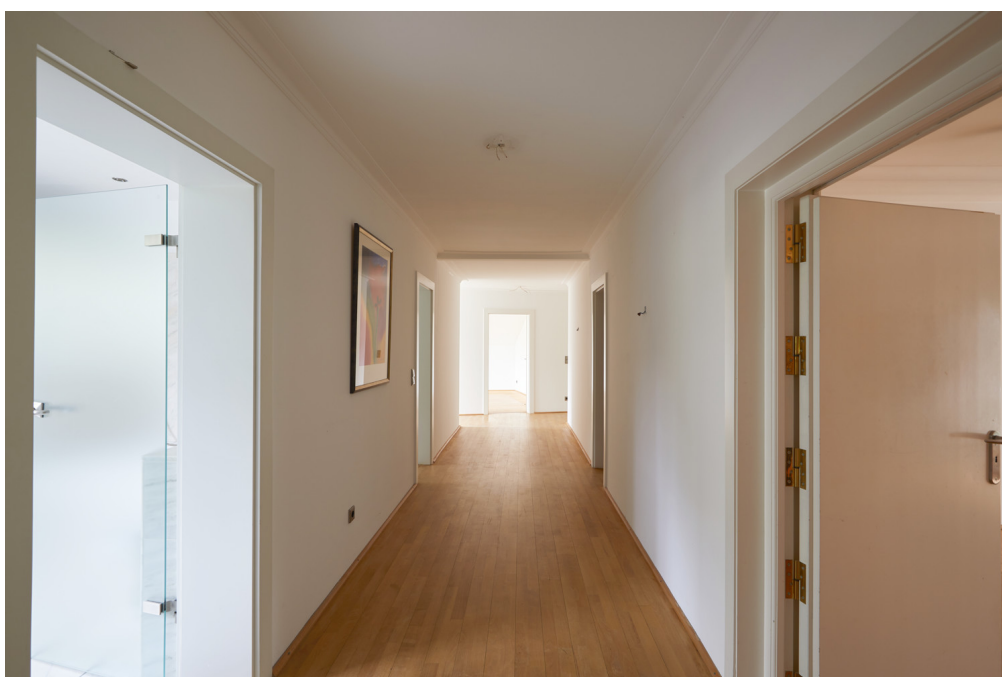
Property ID: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

The property



Property ID: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

The property



Property ID: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

The property



Property ID: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

The property



Property ID: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

The property



Property ID: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

The property



Property ID: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

The property

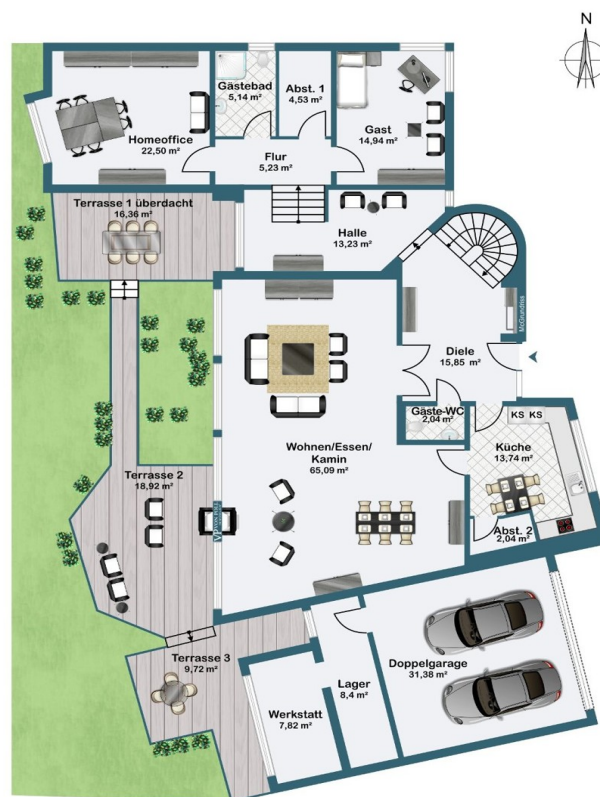


Property ID: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Floor plans

39128_626421_1706607_24_076_022_EO_0_0.jpg 1.626x2.300 Pixel

29.05.24, 13:47

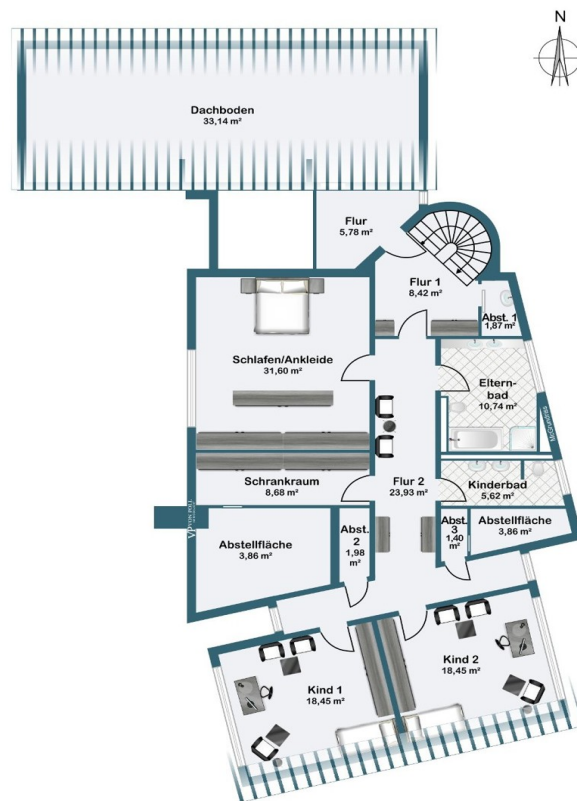


<https://dgagnas.blob.core.windows.net/finished-files-1/default...spr=https&sig=BbKt3YuSEJXih%2BgUglL1GvL6nQE5SKTt24ewMUXALJE%3D>

Seite 1 von 1

39128_626421_1706609_24_076_022_OG_0_0.jpg.jpg 1.626x2.300 Pixel

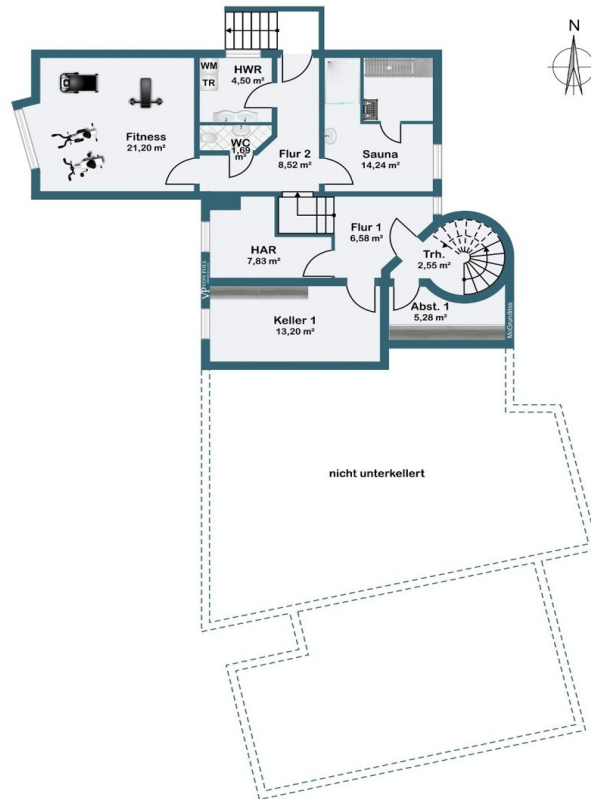
29.05.24, 13:49

<https://dgagnas.blob.core.windows.net/finished-files-1/default...spr=https&sig=GoNumr%2F8KUywy88eD7FjkvbANiYzZlvT0aCKEEoKFnk%3D>

Seite 1 von 1

39128_626421_1706608_24_076_022_KG_0_0_.jpg 1.626x2.300 Pixel

29.05.24, 13:48

<https://dgagnas.blob.core.windows.net/finished-files-1/default...r=https&sig=%2FwblHzDaHVpsvYV3D83ncXuomxiruvJ1e1OYbT%28nb71%3D>

Seite 1 von 1

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

A first impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1979, besticht durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 311 m² und eine weitläufige Grundstücksfläche von etwa 1049 m². Ein Anbau aus dem Jahr 2000 erweitert die Wohnfläche und erhöht den Komfort. Mit insgesamt 6 Zimmern, darunter bis zu 5 Räume als Schlafzimmer nutzbar und einem Büro, bietet das Haus viel Platz für eine große Familie. Es verfügt über 3 stilvolle Badezimmer und ein zusätzliches Gäste-WC. Die großzügige und flexible Raumaufteilung ermöglicht vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, wie beispielsweise Generationenwohnen oder die Nutzung eines Teils des Hauses als Praxis oder Büro. Die Ausstattung des Hauses ist hochwertig und lässt keine Wünsche offen. Besonders hervorzuheben sind die 3 Terrassen, die zum Entspannen und Genießen einladen. Ein Innen- und ein Außenkamin schaffen eine gemütliche Atmosphäre an kühleren Tagen. Die Doppelgarage bietet sicheren Platz für Ihre Fahrzeuge, und die Sauna im Haus sorgt für Entspannung und Erholung. Der nicht einsehbare Garten gewährleistet ein hohes Maß an Privatsphäre und lädt dazu ein, die wunderschöne Außenanlage zu nutzen und gesellige Stunden im Freien zu verbringen. Die Heizung des Hauses wurde 2018 erneuert, wodurch eine effiziente Wärmeversorgung garantiert ist. Zudem ist die Umrüstung auf eine Wärmepumpe problemlos möglich. Die Ausrichtung der Dachflächen bietet ideale Voraussetzungen für die Installation einer Photovoltaikanlage, um das Haus noch energieeffizienter zu gestalten. Dank der modernen Ausstattung, der großzügigen Raumaufteilung und des gepflegten Zustands eignet sich diese Immobilie ideal als Familienhaus. Das Familienhaus wurde als 2 Familienhaus geplant und ließe sich ohne großen Aufwand in 2 separate Wohnungen teilen. Die ruhige Lage und die attraktive Ausstattung machen das Haus zu einem gemütlichen Rückzugsort. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses wunderschönen Hauses und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Property ID: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Details of amenities

- Architektenhaus
- Baujahr 1979 Haupthaus
- Baujahr 2000 Anbau
- mögliche Optionen für Generationenwohnen oder Praxisräume etc.
- insgesamt ca. 311m² Wohnfläche
- ca. 1049 m² Grundstück
- ca. 180 m² Nutzfläche
- 6 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer, 1 Büro
- 3 Badezimmer
- Gäste-WC
- 3 Terrassen
- Innen-und Außenkamin
- Doppelgarage
- Sauna
- nicht einsehbarer Garten

Property ID: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

All about the location

Das Haus liegt in einer ruhigen Seitenstraße in einem gewachsenen Wohngebiet im bevorzugten Kirchrode. Der Bereich Großer Hillen / Tiergartenstraße bildet den Kernbereich von Kirchrode und ist nur 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 Nähe zur Wasserkampfschule (Grundschule) sowie die sehr guten Anbindungen sind gerade für Familien ein großer Pluspunkt. Eine Bushaltestelle sowie die nächste Straßenbahnanbindung sind fußläufig knapp 10 Minuten entfernt, so dass das Zentrum von Hannover schnell erreicht wird. Die Autobahnen sind über den Südschnellweg optimal angebunden.

Property ID: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.3.2032. Endenergieverbrauch beträgt 139.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. 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 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.

Property ID: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Neteler

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 44 98 963 0

E-Mail: hannover@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com