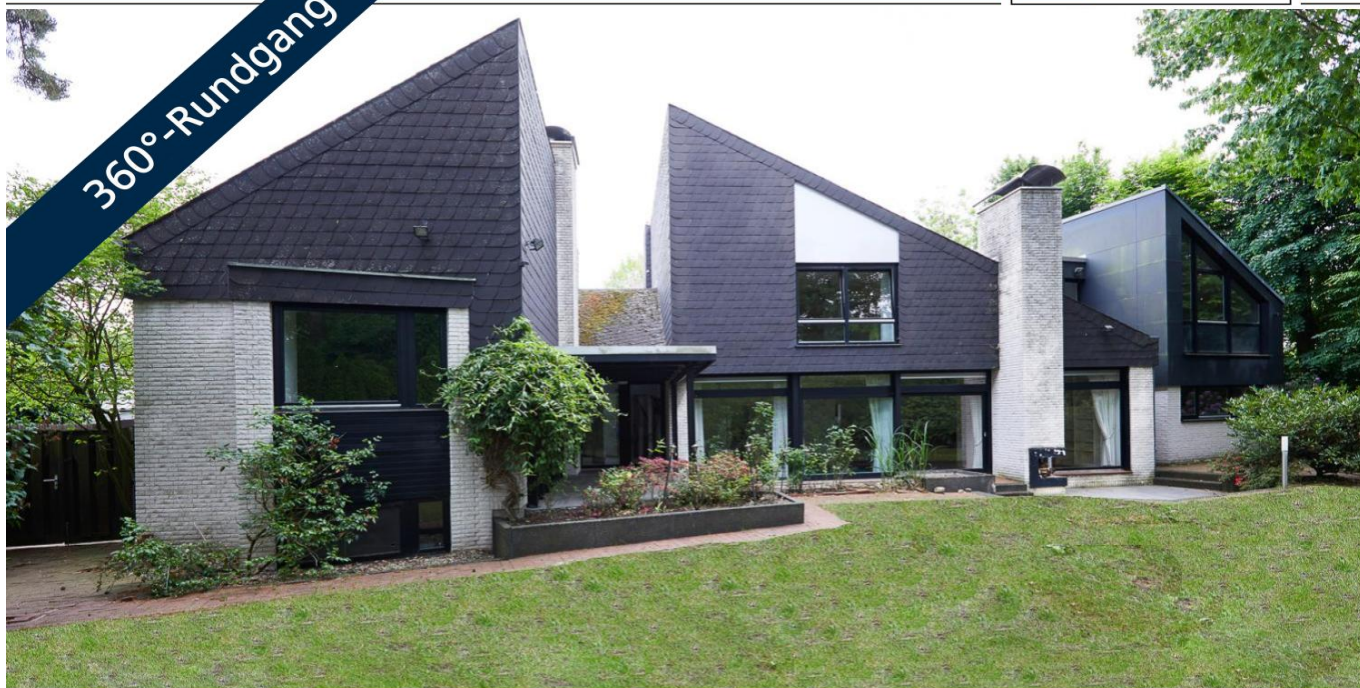


Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Architektenhaus mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten in Hannover-Kirchrode

CODICE OGGETTO: 24076022-1

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.500.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 311 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.049 m²

CODICE OGGETTO: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24076022-1
Superficie netta	ca. 311 m²
Tipologia tetto	a una sola falda
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1979
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.500.000 EUR
Modernizzazione / Riqualficazione	2018
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 180 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.03.2032
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	139.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018

CODICE OGGETTO: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

La proprietà



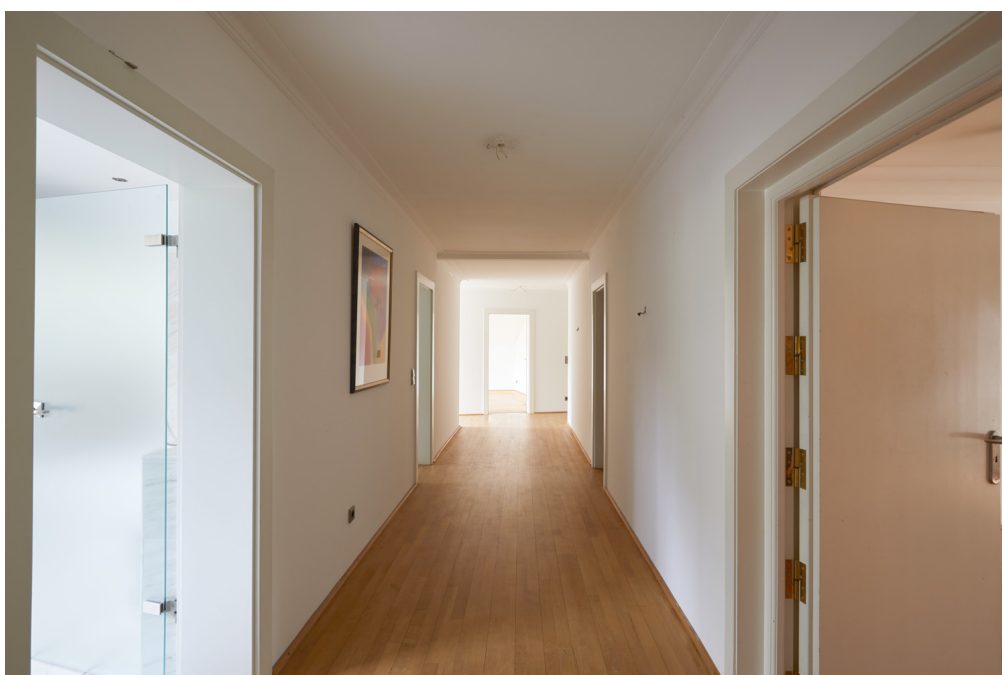
CODICE OGGETTO: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

La proprietà

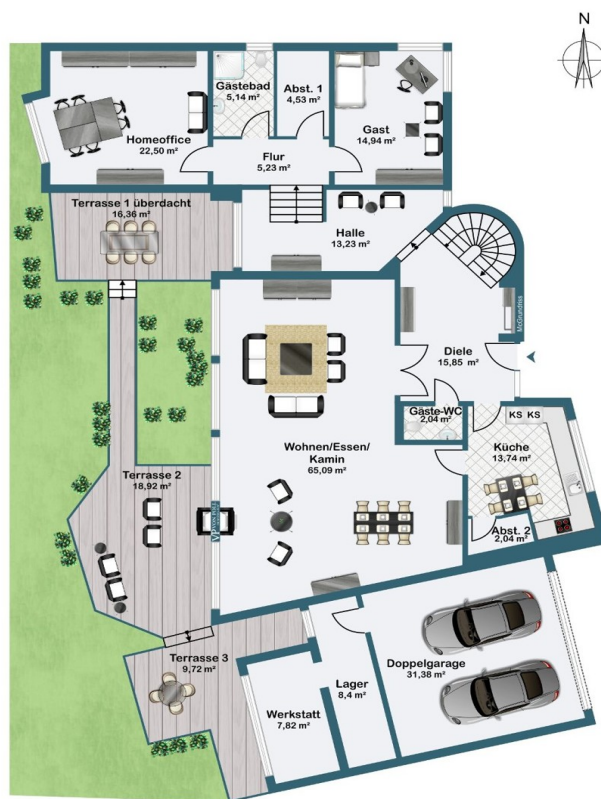


CODICE OGGETTO: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Planimetrie

39128_626421_1706607_24_076_022_EO_0_0.jpg 1.626x2.300 Pixel

29.05.24, 13:47

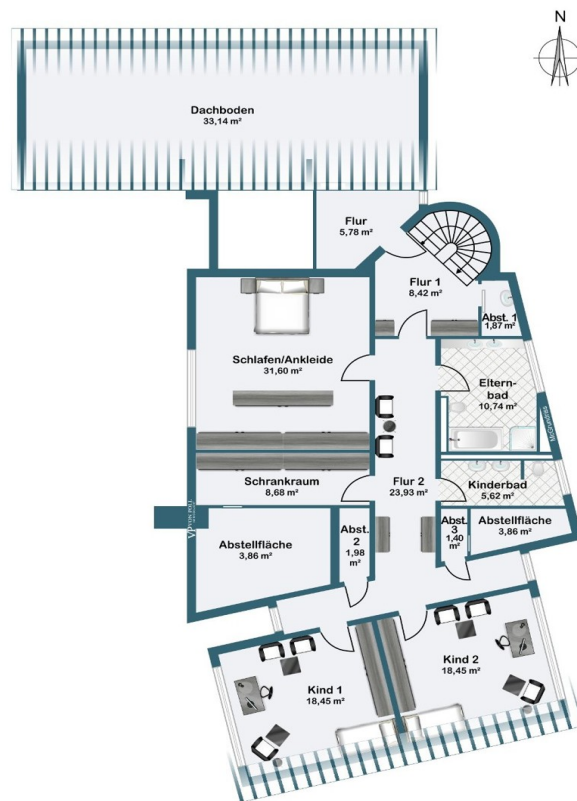


<https://dgagnas.blob.core.windows.net/finished-files-1/default...spr=https&sig=BbKt3YuSEJXih%2BgUgLI1GvL6nQE5SKTt24ewMUXALJE%3D>

Seite 1 von 1

39128_626421_1706609_24_076_022_OG_0_0.jpg.jpg 1.626x2.300 Pixel

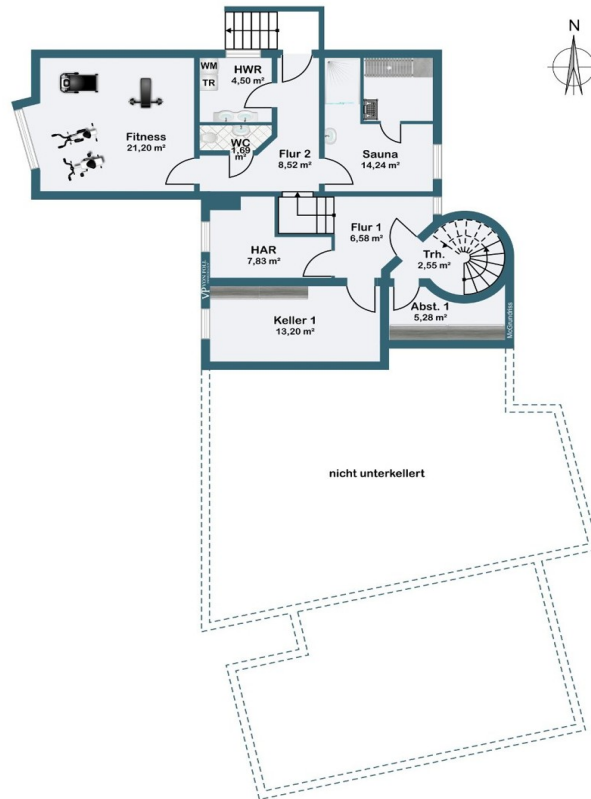
29.05.24, 13:49

<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

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Ulteriori informazioni

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 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.

CODICE OGGETTO: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Neteler

Schiffgraben 48, 30175 Hannover

Tel.: +49 511 - 44 98 963 0

E-Mail: hannover@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com