

Hannover / Kirchrode – Kirchrode

# Architektenhaus mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten in Hannover-Kirchrode

Objektnummer: 24076022-1



KAUFPREIS: 1.350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 311 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.049 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

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

Objektnummer: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Auf einen Blick

Objektnummer	24076022-1
Wohnfläche	ca. 311 m <sup>2</sup>
Dachform	Pulldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1979
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.350.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	139.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.03.2032	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1979



Objektnummer: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Die Immobilie





Objektnummer: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Die Immobilie





Objektnummer: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Die Immobilie





Objektnummer: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Die Immobilie





Objektnummer: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Die Immobilie





Objektnummer: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Die Immobilie



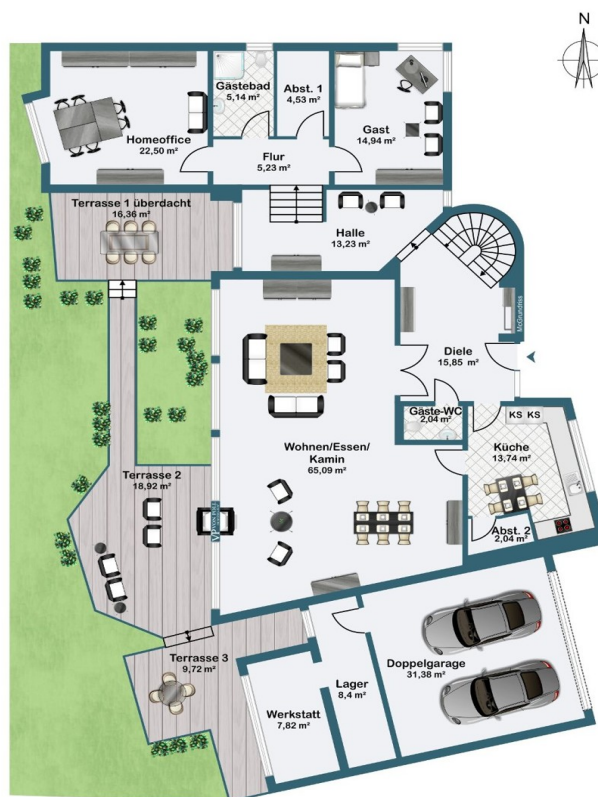


Objektnummer: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

# Grundrisse

39128\_626421\_1706607\_24\_076\_022\_EG\_0\_0\_0.jpg 1.626x2.300 Pixel

29.05.24, 13:47

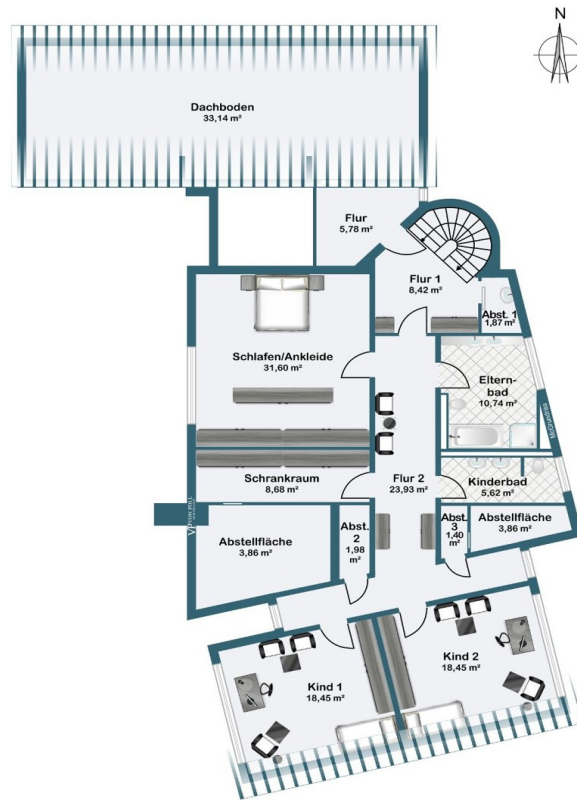


<https://dgagnas.blob.core.windows.net/finished-files-1/default...spr=https&sig=BbKt3YuSEJXih%2BgUgl1GvL6nQE5SKT124ewMUXALJE%3D>

Seite 1 von 1

39128\_626421\_1706609\_24\_076\_022\_DG\_0\_0\_ipg.jpg 1.626x2.300 Pixel

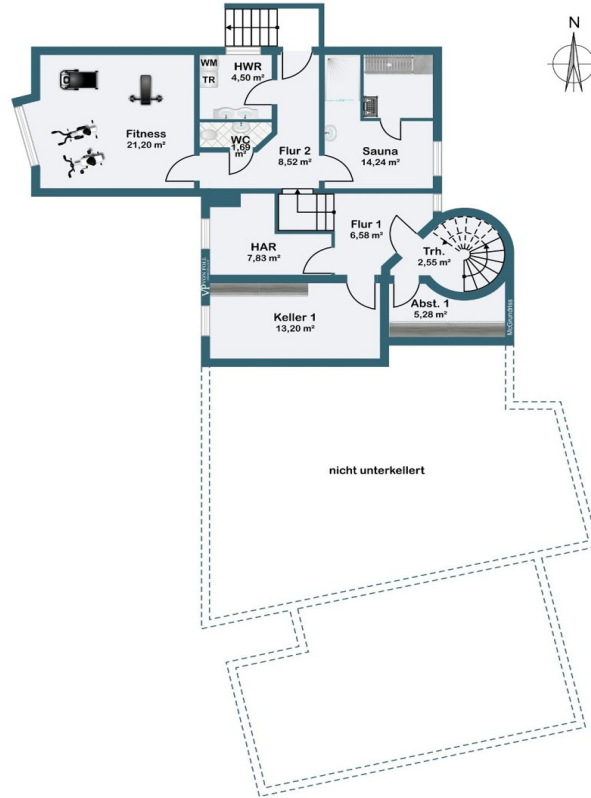
29.05.24, 13:49

<https://dgagnas.blob.core.windows.net/finished-files-1/default...spr=https&sig=GoNumr%2F8KUywy88eD7FjkvANiYzZivT0aCKEeKFnk%3D>

Seite 1 von 1

39128\_626421\_1706608\_24\_076\_022\_KG\_0\_0\_img.jpg 1.626x2.300 Pixel

29.05.24, 13:48

<https://dgagnas.blob.core.windows.net/finished-files-1/default...r=https&sig=%2FwblHzDaHVpsvY3DB3ncXuomxiruvJ1e1OYbT%2Bnb71%3D>

Seite 1 von 1

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1979, besticht durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 311 m<sup>2</sup> und eine weitläufige Grundstücksfläche von etwa 1049 m<sup>2</sup>. 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.

Objektnummer: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode

## Ausstattung und Details

- Architektenhaus
- Baujahr 1979 Haupthaus
- Baujahr 2000 Anbau
- mögliche Optionen für Generationenwohnen oder Praxisräume etc.
- insgesamt ca. 311m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 1049 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 180 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 6 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer, 1 Büro
- 3 Badezimmer
- Gäste-WC
- 3 Terrassen
- Innen-und Außenkamin
- Doppelgarage mit elektrischem Tor und separaten Abstellraum
- großer, teilweise wohnlich nutzbarer Keller mit WC
- Sauna
- nicht einsehbarer Garten

**Objektnummer: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode**

## Alles zum Standort

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.



**Objektnummer: 24076022-1 - 30559 Hannover / Kirchrode – Kirchrode**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.3.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 139.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.  
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: 24076022-1 - 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](mailto:hannover@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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