Hannover – Kirchrode

Wohnkomfort in Kirchrode – renovierte Erdgeschosswohnung mit Balkon und Stellplatz

Objektnummer: 26076049



KAUFPREIS: 270.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 54 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26076049 - 30559 Hannover – Kirchrode

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

Objektnummer: 26076049 - 30559 Hannover – Kirchrode

Auf einen Blick

Objektnummer	26076049
Wohnfläche	ca. 54 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1982
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	270.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26076049 - 30559 Hannover – Kirchrode

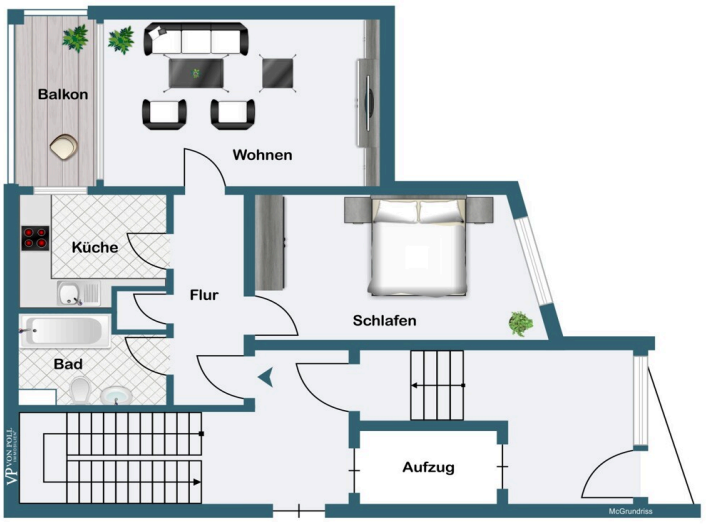
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	143.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 26076049 - 30559 Hannover – Kirchrode

Grundrisse



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: 26076049 - 30559 Hannover – Kirchrode

Ein erster Eindruck

Diese attraktive Erdgeschosswohnung befindet sich in einem 1982 fertiggestellten Mehrfamilienhaus in unmittelbarer Nähe zum Tiergarten. Mit ca. 54 m² Wohnfläche und einer durchdachten Raumaufteilung bietet sie ein ideales Zuhause für Singles, Paare oder Berufspendler.

Die Wohnung wurde kürzlich umfassend renoviert, einschließlich der Erneuerung der Fußbodenbeläge, und präsentiert sich in einem ausgesprochen gepflegten und einladenden Zustand. Einem zeitnahen Einzug steht somit nichts im Wege.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer. Das helle Wohnzimmer bietet direkten Zugang zum Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Das separate Schlafzimmer schafft einen angenehmen Rückzugsort.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Eine vorhandene Einbauküche, elektrische Außenjalousien sowie eine Zentralheizung ergänzen den Wohnkomfort.

Ein weiterer Pluspunkt ist der zur Wohnung gehörende KFZ-Stellplatz, der bequemes Parken direkt am Haus ermöglicht.

Besonders hervorzuheben ist die attraktive Lage in der Nähe des Tiergartens. Die weitläufigen Grünflächen bieten hervorragende Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung im Grünen. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von einer guten Verkehrsanbindung und einer gewachsenen Infrastruktur.

Eine frisch renovierte Wohnung mit Balkon, Einbauküche und eigenem Stellplatz in attraktiver Lage nahe dem Tiergarten – ideal für alle, die ohne größeren Aufwand einziehen und sich wohlfühlen möchten.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie.

Objektnummer: 26076049 - 30559 Hannover – Kirchrode

Ausstattung und Details

- Baujahr 1982
- Erdgeschoss
- ca. 54 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Badezimmer
- Einbauküche
- Balkon
- elektrische Außenjalousien
- KFZ-Stellplatz
- Tiergartennähe

Objektnummer: 26076049 - 30559 Hannover – Kirchrode

Alles zum Standort

Die Wohnung liegt zentral und in direkter Nachbarschaft zum Tiergarten im bevorzugten Kirchrode.

Der Bereich Großer Hillen / Tiergartenstraße bildet den Kernbereich von Kirchrode und ist nur 200 m 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 fußläufig gelegene Tiergarten und Hermann-Löns-Park laden zu langen Spaziergängen und viel Erholung ein.

Die nahegelegene Wasserkampschule (Grundschule) sowie die sehr guten Anbindungen sind gerade für Familien ein großer Pluspunkt.

Eine Bushaltestelle sowie die nächste Straßenbahnanbindung sind fußläufig knapp 3 Minuten entfernt, so dass das Zentrum von Hannover schnell erreicht wird. Die Autobahnen sind über den Südschnellweg optimal angebunden.

Objektnummer: 26076049 - 30559 Hannover – Kirchrode

Sonstige Angaben

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: 26076049 - 30559 Hannover – 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com