

## Einfamilienhaus in Hannover

**Kirchrode: Architektenbungalow mit  
ausgebautem Keller und Garage in  
Toplage Nähe Vinzenzkrankenhaus und  
TiHo**



Objekt-Nr. **RB21A2409**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **799.000 €**

Ansprechpartner:  
Florian Müller-Möll  
Telefon: 0511 962176  
Mobil: 0177 5511428

30559 Hannover  
Niedersachsen

Baujahr	1972	Übernahme	nach Absprache
Grundstücksfläche	743,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Ausstattung

Dieses charmante Einfamilienhaus wurde ca. 1973 in massiver Bauweise mit Teilkeller errichtet und liegt in der sehr gefragten, familienfreundlichen Wohnlage "Kirchrode". Auf ca. 200 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche bietet diese Immobilie den perfekten Lebensraum für eine Familie oder ein Paar. Sie betreten das Haus durch einen geräumigen Flur, der den Zugang in den großzügigen Wohn-/Essbereich mit Kamin, bodentiefen Fenstern und Blick sowie Zugang in den pflegeleicht angelegten Garten ermöglicht. Der Zugang zu den Räumen auf der Galerie erfolgt über die zentral aber gut eingepasste Treppe im Flur. Ein Außensitzplatz -ebenfalls mit Kamin- bietet sich als lichtdurchfluteter überdachter Essplatz an.

Direkt an der Küche haben Sie Platz für ein ausgiebiges Frühstück mit der Familie. Ein seitlicher Zugang ermöglicht es Ihnen, das Souterrain separat zu vermieten, ein eigenes Reich für die jugendlichen Kinder zu schaffen oder einfach nur Einkäufe direkt in einen Vorratskeller zu bringen.

Der Gang auf der Galerie führt in den privaten Bereich. Hier erwarten Sie drei Kinderzimmer mit Blick ins Grüne sowie das Elternschlafzimmer und das Hauptbadezimmer. Die Einteilung der Räume in diesem Bereich ist mit geringem Aufwand an den eigenen Bedarf anzupassen.

Die Außenanlagen haben eine Größe von ca. 450 qm, die man flexibel gestalten und leicht pflegen kann.

Der Souterrainbereich bietet ein weiteres Bad mit Dusche. Durch die Bauweise sind auch die Räume dieser Ebene angenehm belichtet.

Weitere Nutz- und Hobbyräume sowie die Heizung sind hier im Souterrain vorhanden. Die geräumige Garage bietet Platz für ein bis zwei Autos und verfügt im hinteren Bereich über ausreichend Stellfläche für Gartengeräte und Fahrräder.

Lassen Sie sich von uns bei einer Besichtigung vom Flair der Immobilie überzeugen.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Diese Immobilie befindet sich in absoluter Premiurlage von Hannover-Kirchrode abseits des Bünteweges. Kirchrode genießt als Wohnstandort einen hervorragenden Ruf und ist insbesondere bei jungen, anspruchsvollen Familien sehr begehrt. Das "Dorf", wie die Bewohner hier liebevoll sagen, weist eine hervorragende Infrastruktur auf. Neben vielen gehobenen Fachgeschäften finden sich hier Supermärkte, Banken, ein Postamt, Apotheken und Ärzte vieler Fachbereiche, sowie ausgezeichnete Restaurants und diverse Sporteinrichtungen. Mehrere Kindergärten und die Grundschule "Wasserkamp" sind fußläufig erreichbar. Das Zentrum Hannovers, sowie viele weiterführende Schulen erreichen Sie in ca. 15 Fahrminuten mit dem Bus oder der Stadtbahn. Zur Naherholung bieten sich der nahegelegene Tiergarten, die Eilenriede und der Hermann-Löns-Park an.

### **Infrastruktur:**

Öffentliche Verkehrsmittel

## **Courtage**

3,57 % inkl. MwSt.

Hinweis: Ein Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) jeweils 1,785% auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer betragen und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	105,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Fensterfront auf der gesamten

# Exposé - Galerie



Geräumiger und freundlicher Ei



Aufgang zur Galerie im Flur



Heller Essplatz für die ganze

# Exposé - Galerie



Zentraler Eingang



Schlafzimmer



Offene Küche zum Essbereich

# Exposé - Galerie



Walk-Inn Duschbereich



Lichtdurchflutetes bad mit Wan



Kochen bei Familie und Gästen

# Exposé - Galerie



Praktischer Abstellraum im Flu



Gang mit Zugang zum Bad auf de



Arbeitszimmer



# Exposé - Galerie



Zukunftssicherer Gasbrenntwer



Flur im Souterrain



Einbauküche (Souterrain)

# Exposé - Galerie



Separater Zugang (Souterrain)



Zugang zum Souterrain vom Flur



Tageslicht-Bad mit Dusche und

# Exposé - Galerie



Massive Klinkerfassade mit ele



Gewachse Begrünung, nicht wie



Überdachter Sitzplatz am lausc

# Exposé - Galerie



Wann weiß nie, wofür es gut is



Schlanker Eingangsbereich



Großzügiges Wohnzimmer mit Zug

# Exposé - Galerie



Helles Wohnzimmer mit Blick au



Poolecke

# Exposé - Galerie



Wenn das einmal meins wär,...



Gemütlich und geschützt

# Exposé - Galerie



Strand-Gefühl in der Stadt

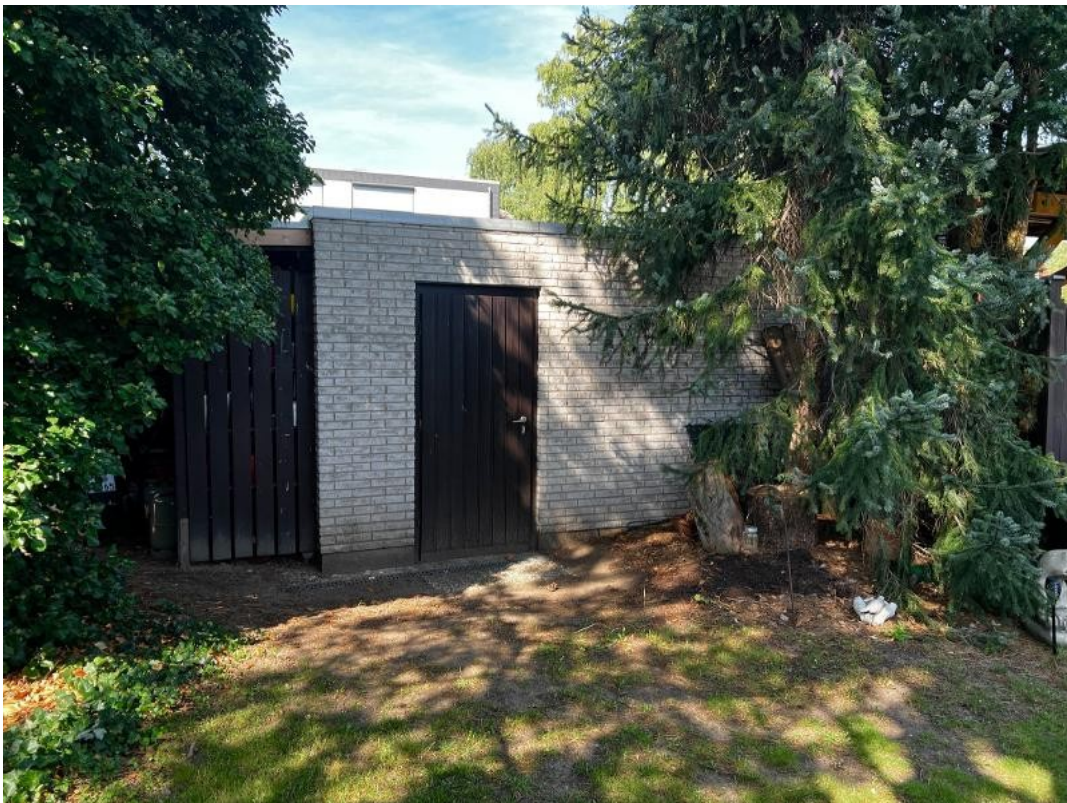


Carports für jeden Bedarf

# Exposé - Galerie



Sitzen im Grünen



Gartenseitiger Zugang zur groß



# Exposé - Galerie



Ein elektrisches Tor für zwei



Gemauerte Grundstückseinfriedu

# Exposé - Galerie



Frischwasserversorgung mit Fei



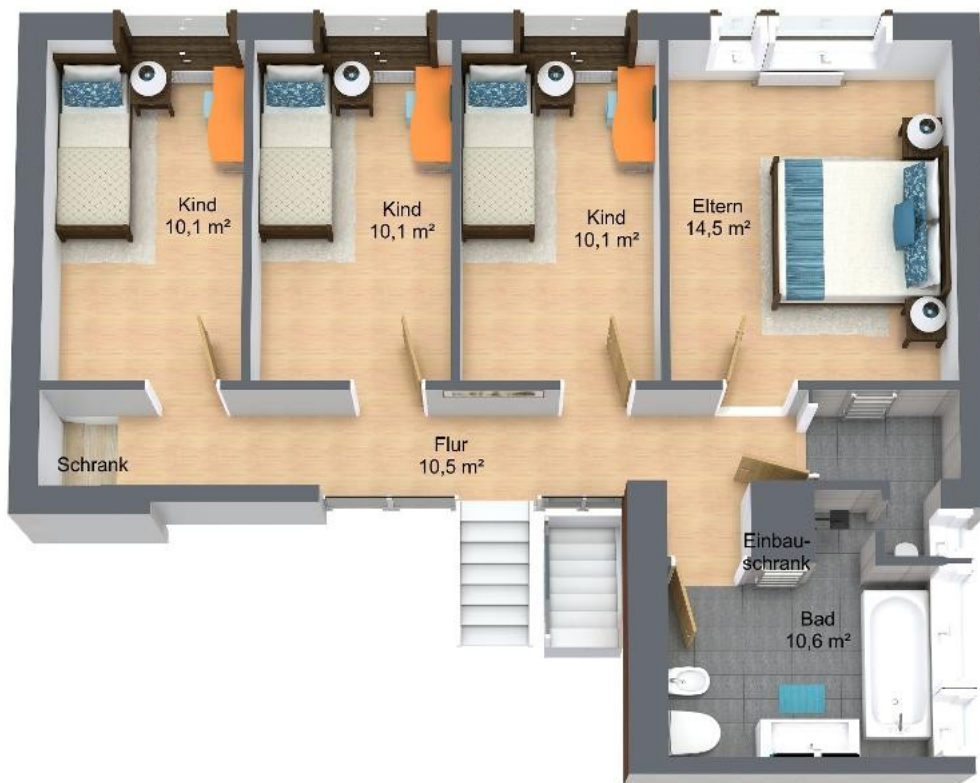
Gäste-Wc wie es kaum einer hat

# Exposé - Grundrisse

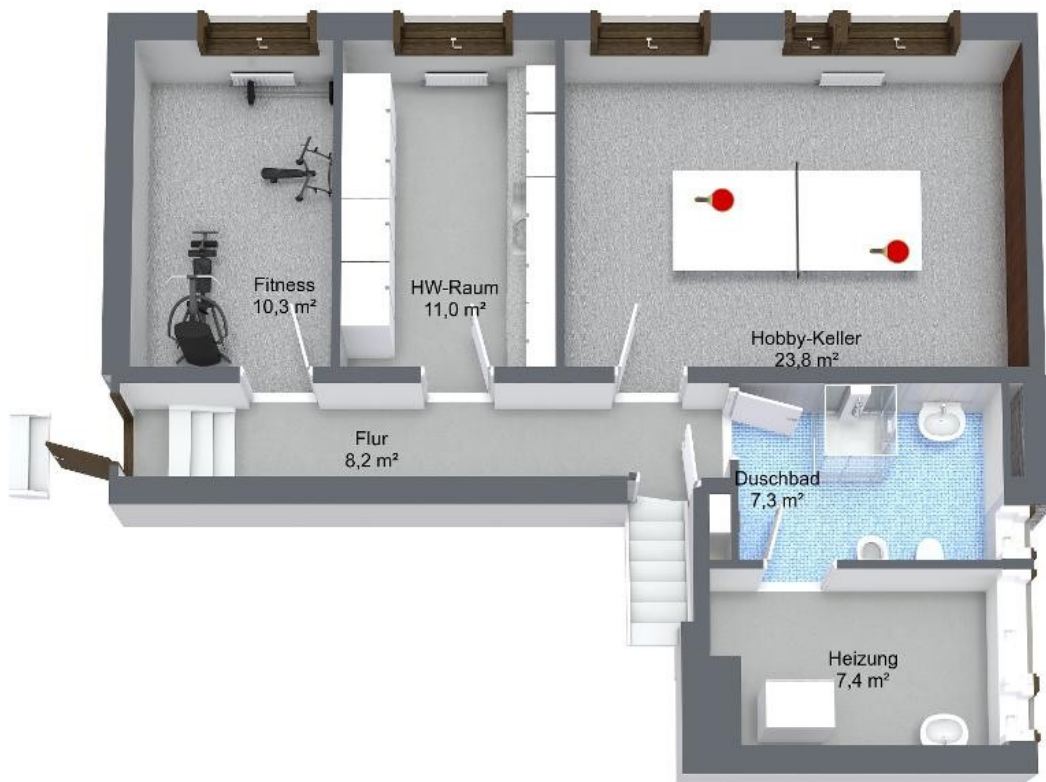


Wohnebene

# Exposé - Grundrisse



Galeriebene



Souterrain