

Top-Modernes Haus (Bj. 2019) in 1A-Lage in Kirchrode



Brabeckstraße 23

30559 Hannover

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 160,00 m²
Kaufpreis: 1.190.000,00 EUR
Scout-ID: 153694215



Ihr Ansprechpartner:

Hildebrand-Immobilien

Herr Frank Hildebrand

E-Mail: hildebrand-immobilien@email.de

Web: <http://hildebrand-immobilien.de>

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	393,00 m ²
Nutzfläche ca.:	30,00 m ²
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Objektzustand:	Neuwertig
Baujahr:	2019
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2024
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	57,30 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	B
Baujahr laut Energieausweis:	2019
Bezugsfrei ab:	01.10.2024
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1
Stufenloser Zugang:	Ja

Provision für Käufer: 3,57% inkl. 19% MwSt

Es besteht ein abgeschlossener Provisionsvertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe.

Top-Modernes Haus (Bj. 2019) in 1A-Lage in Kirchrode



Brabeckstraße 23

30559 Hannover

Zimmer:	6,00
Wohnfläche ca.:	160,00 m ²
Kaufpreis:	1.190.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Ein Grundstück im Herzen von Kirchrode zu finden ist schon äußerst selten, ein Grundstück mit einer top-modernen Immobilie eine absolute Rarität!

Dieses frei geplante Haus aus 2019 befindet sich in 2. Reihe zur Brabeckstraße in direkter Nähe zum Ortskern.

Durch die intelligente Bebauung konnte ein großzügiger Garten angelegt werden.

Über eine ca. 30 m lange Zufahrt gelangt man zu der Garage und dem Haupteingang.

Beim barrierefreiem Betreten des Hauses bekommt man sofort das Gefühl, dass diese Immobilie gerade erst fertiggestellt wurde oder hier nie jemand gewohnt hat. Alles ist sehr gepflegt und aktuell wurden alle Wände frisch gestrichen.

Im Erdgeschoss befindet sich der sehr großzügige Wohn/Ess/Kochbereich.

Bodentiefe Fenster lassen diesen Bereich hell und lebendig erscheinen.

An die hochwertige Küche mit u.a. Bora-Kochfeld schließt sich ein großräumiger Hauswirtschaftsraum an.

Vom Wohnzimmer aus, als auch von der Küche gelangt man in den schön angelegten Garten und auf zwei der vielen Terrassen mit ca. 24 m² und 6 m².

Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich ein Büro, eine Garderobe/Ankleide, ein Gäste-WC und ein Abstellraum.

Über eine elegant geschwungene Echtholztreppe gelangt man in die obere Etage.

An das geräumige Schlafzimmer schließt sich ein Ankleideraum und der Zugang zu einer weiteren ca. 22 m² großen Terrasse an. Diese wurde jedoch nie genutzt und aus diesem Grund auch noch nicht mit Fliesen oder Holzfußboden ausgestattet.

Die zwei Kinderzimmer bestechen durch ihre Emporen/Hochbetten, wodurch im eigentlichen Raum viel Platz zum Spielen oder Lernen bleibt. Beide Zimmer verfügen über einen Zugang zum Balkon.

Das moderne Bad bildet das nächste Highlight, ausgestattet mit hochwertigen Materialien und einer freistehenden Victoria&Albert Badewanne. Ausserdem verfügt das Bad noch über eine bodentiefe Dusche.

Gerne zeige ich Ihnen dieses Schmuckstück mit viel Platz für die Familie oder dem Pärchen mit dem Wunsch nach einer großräumigen Immobilie.

Ich freue mich auf die Besichtigung mit Ihnen!

Ausstattung:

Die Heizug ist eine Vaillant Niedertemperatur-Brennwert-Gastherme Eco Tec Plus..

Im Februar 2024 wurde eine 9,4 kw PV-Anlage mit 10 kw-Speicher und Wallbox installiert, die bei den Werten auf dem Energieausweis noch nicht berücksichtigt wurden.

Aktuell/Sommer werden hierüber 89% des Energiebedarfs abgedeckt.

Lage:

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Anbindungen an öffentliche Verkehrsverbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Eins der besten Gymnasien Hannovers, die Schiller-Schule in Kleefeld liegt in der Nähe.

Die Grundschule, ebenfalls renomiert, ist in 3 min fußläufig zu erreichen.

Ein Fußweg von 5 min führt Sie zu der Straßenbahn, mit der man in 15 min die City erreicht.

Ein schöner Bauernmarkt findet 1 x wöchentlich statt.

Die Naherholungsgebiete Tiergarten, Herrmann-Löns-Park und die Eilenriede befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Sonstiges:

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 dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposees an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Wir stehen Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt sowie für Besichtigungen gern zur Verfügung. Bitte nehmen Sie unsere Verbraucherinformationen und Allgemeine Geschäftsbedingungen, die wir Ihnen beiliegend zur Verfügung stellen, zur Kenntnis.

Top-Modernes Haus (Bj. 2019) in 1A-Lage in Kirchrode



Brabeckstraße 23
30559 Hannover

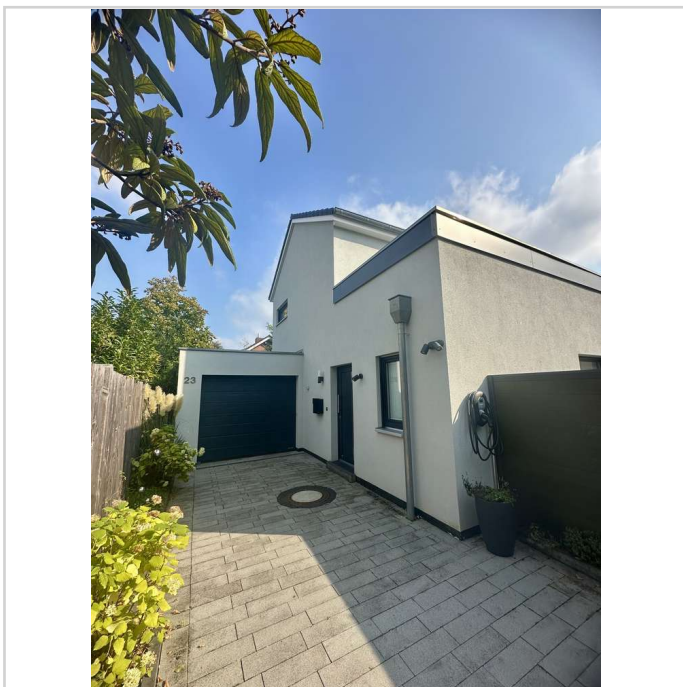
Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 160,00 m²
Kaufpreis: 1.190.000,00 EUR



Ansicht Süd



Ansicht Ost



Ansicht Nordwest



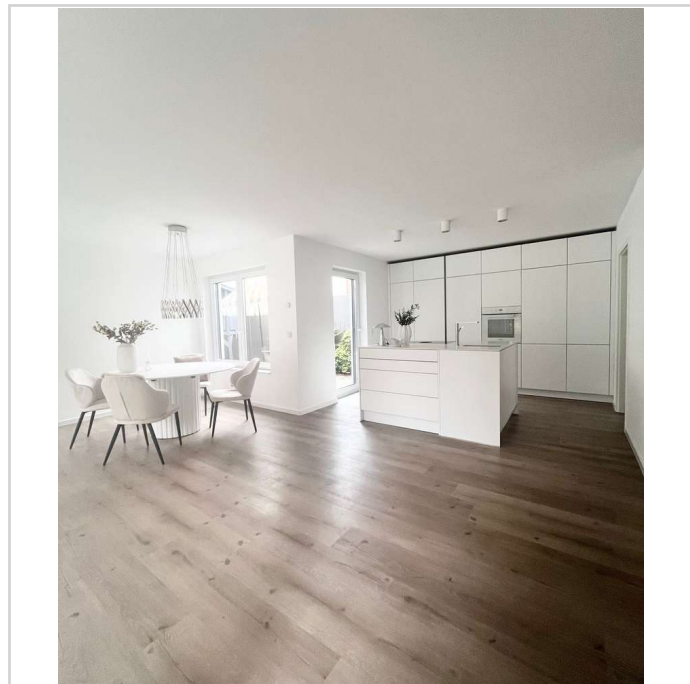
Wohn-Essbereich

Top-Modernes Haus (Bj. 2019) in 1A-Lage in Kirchrode

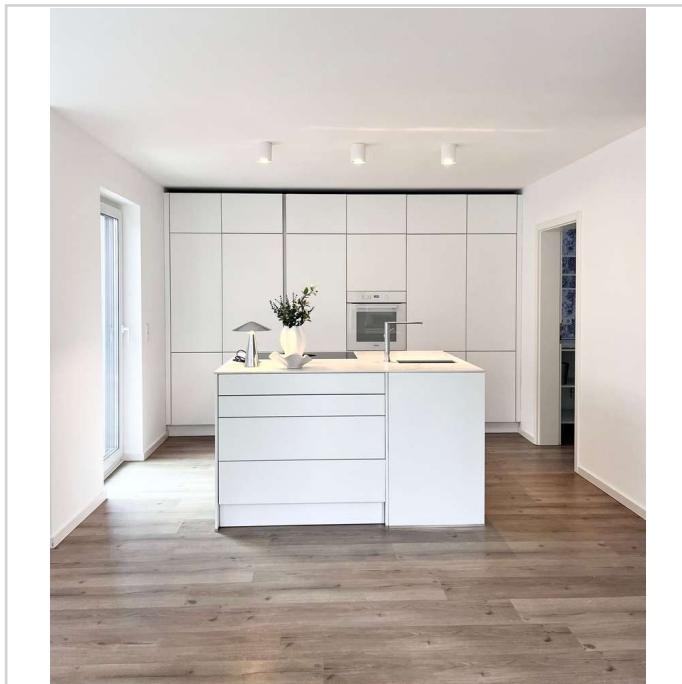


Brabeckstraße 23
30559 Hannover

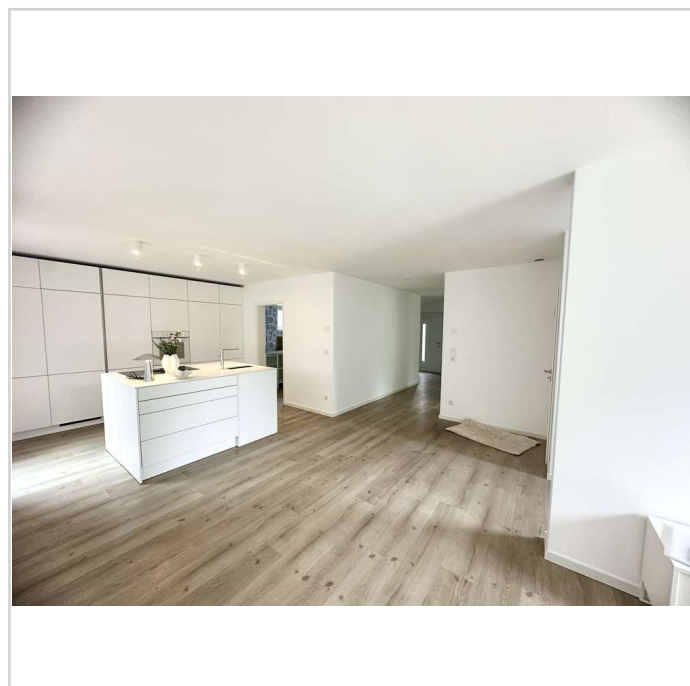
Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 160,00 m²
Kaufpreis: 1.190.000,00 EUR



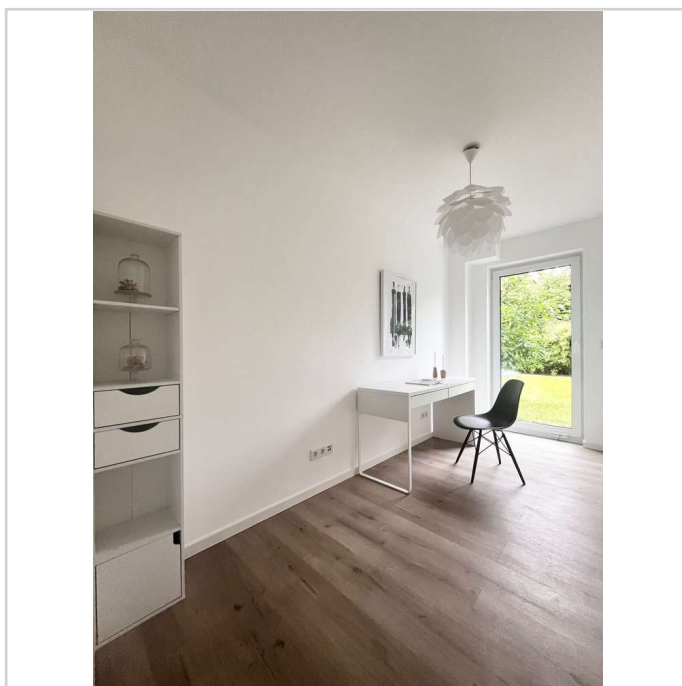
Essbereich



Küche mit Kochinsel



Küche



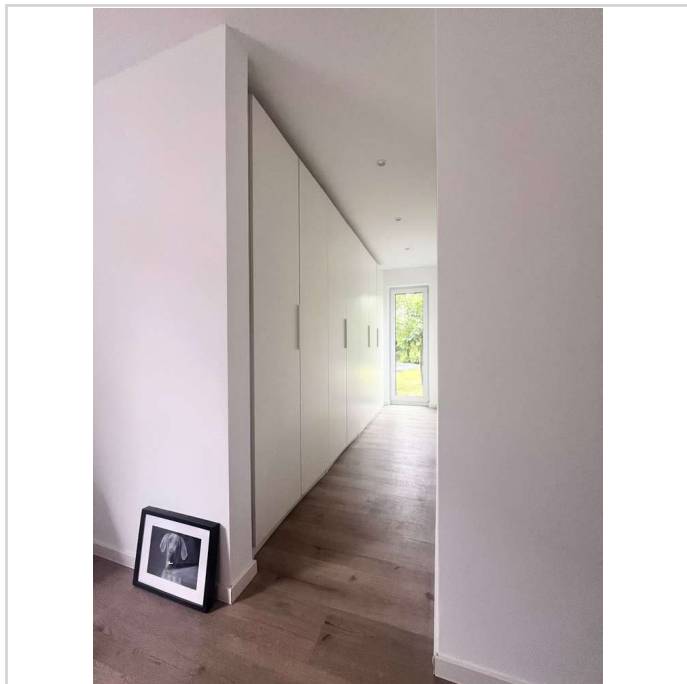
Büro

Top-Modernes Haus (Bj. 2019) in 1A-Lage in Kirchrode

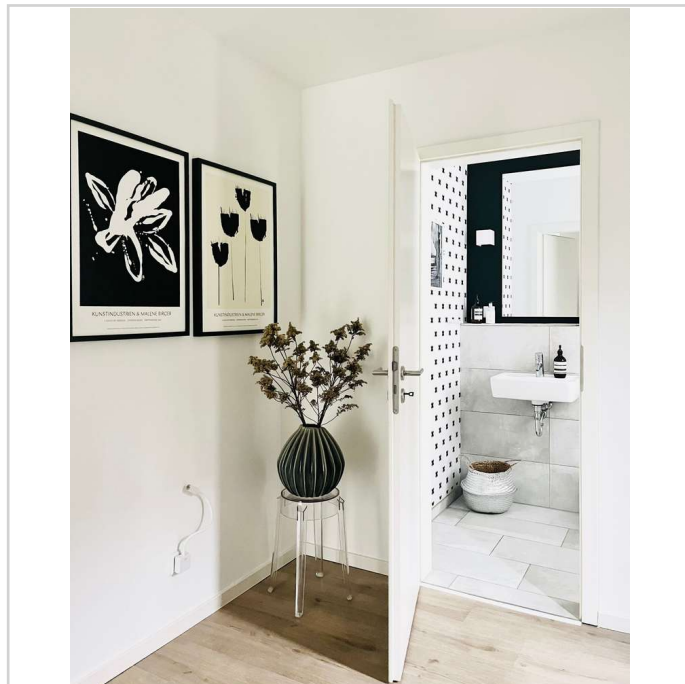


Brabeckstraße 23
30559 Hannover

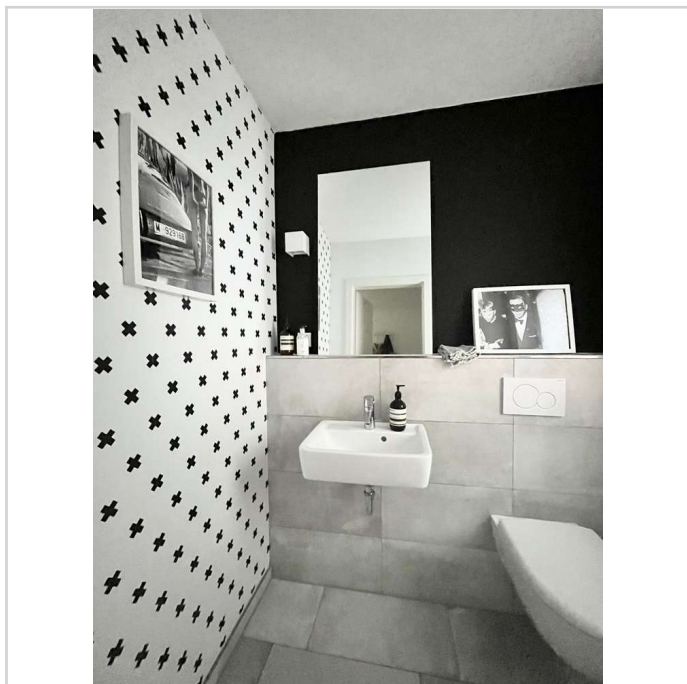
Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 160,00 m²
Kaufpreis: 1.190.000,00 EUR



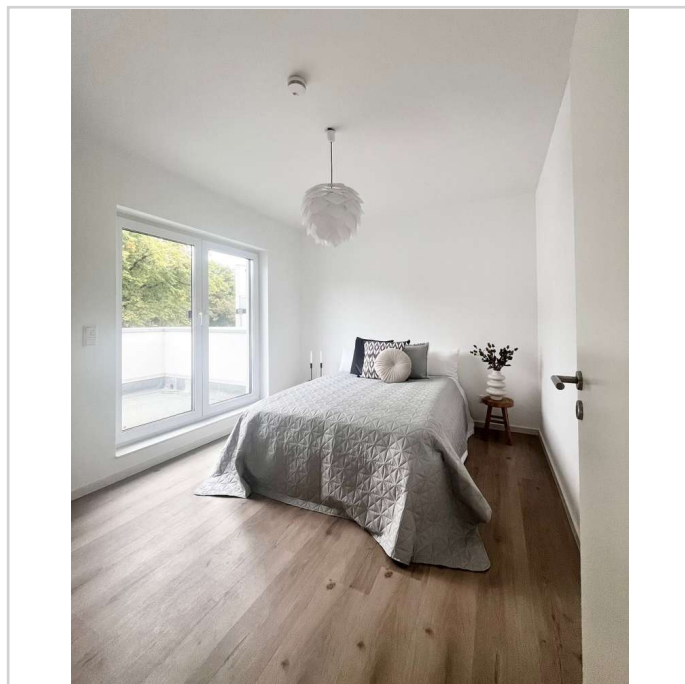
Garderobe



Zugang zum Gäste-WC



Gäste-WC



Schlafzimmer OG

Top-Modernes Haus (Bj. 2019) in 1A-Lage in Kirchrode



Brabeckstraße 23
30559 Hannover

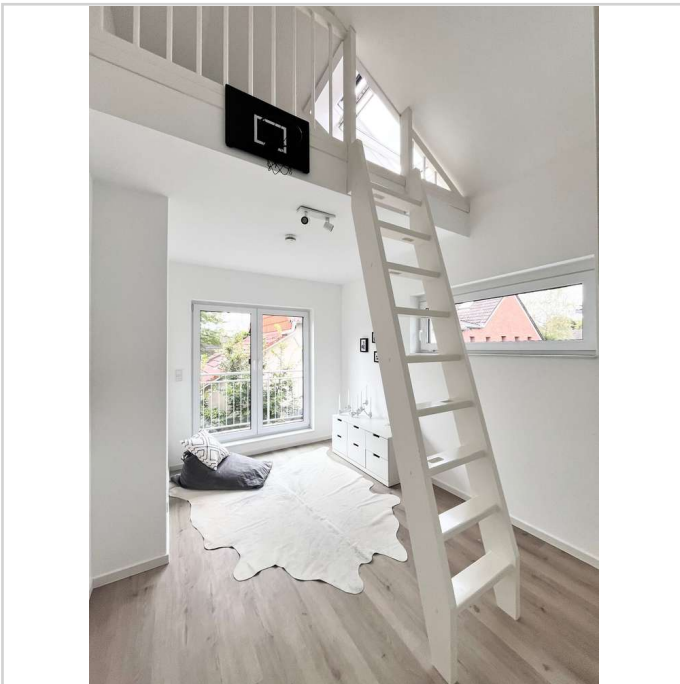
Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 160,00 m²
Kaufpreis: 1.190.000,00 EUR



Ankleide OG



1. Kinderzimmer OG



2. Kinderzimmer OG



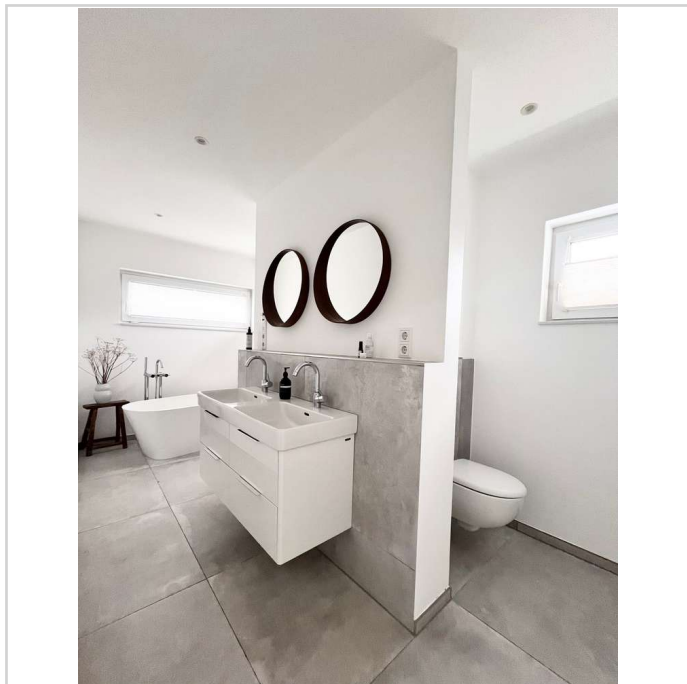
2. Kinderzimmer OG

Top-Modernes Haus (Bj. 2019) in 1A-Lage in Kirchrode

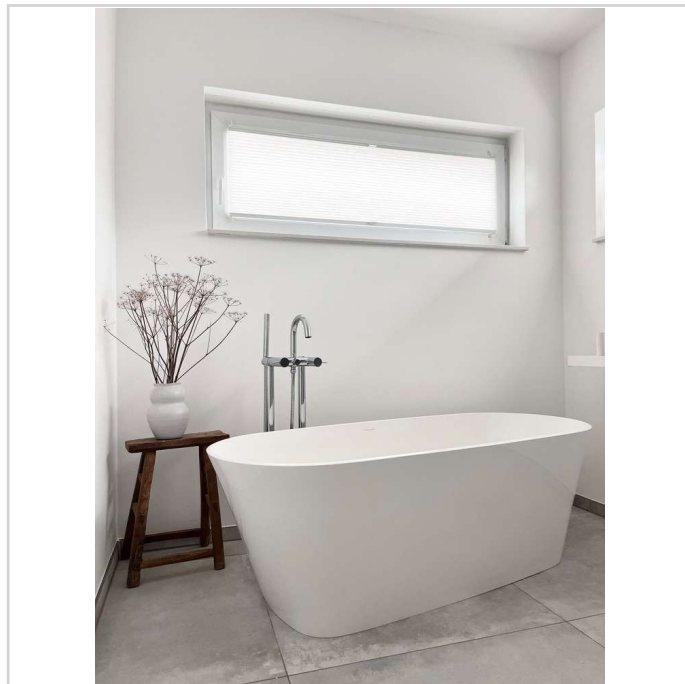


Brabeckstraße 23
30559 Hannover

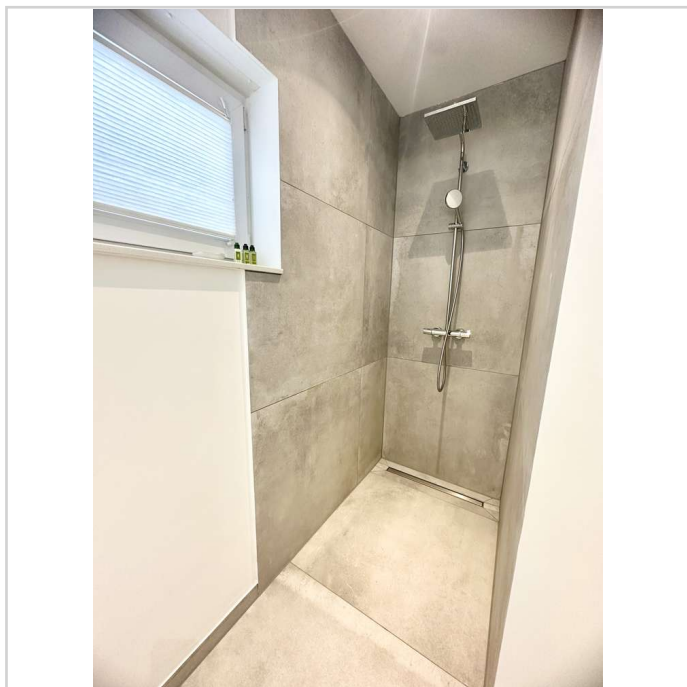
Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 160,00 m²
Kaufpreis: 1.190.000,00 EUR



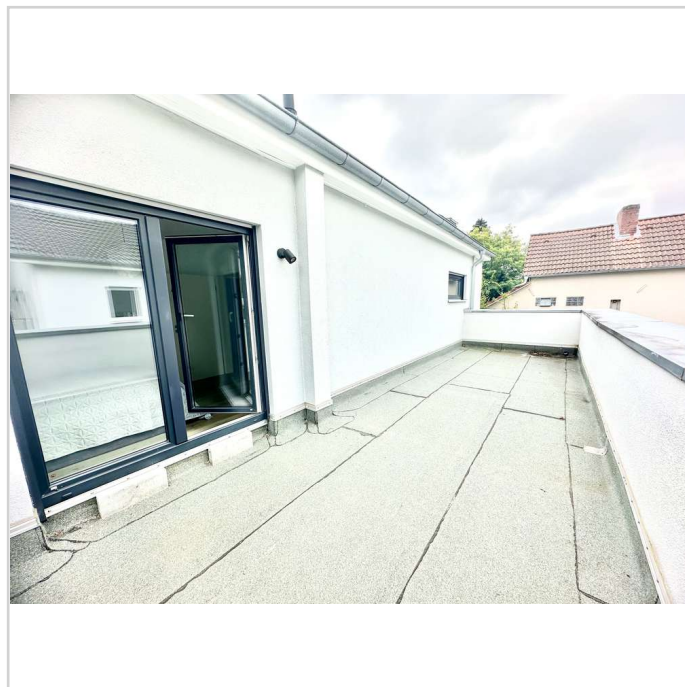
Bad OG



Badewanne Victoria & Albert OG



Dusche Bad OG



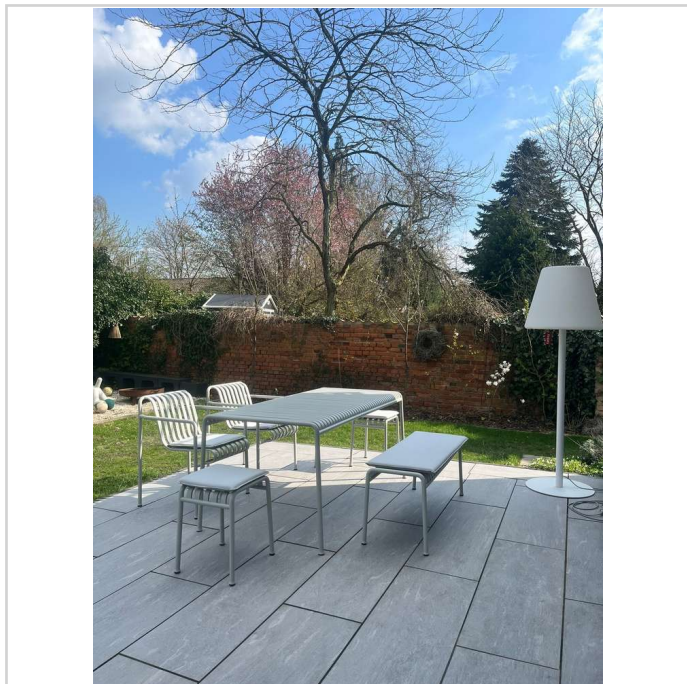
Dachterrasse

Top-Modernes Haus (Bj. 2019) in 1A-Lage in Kirchrode

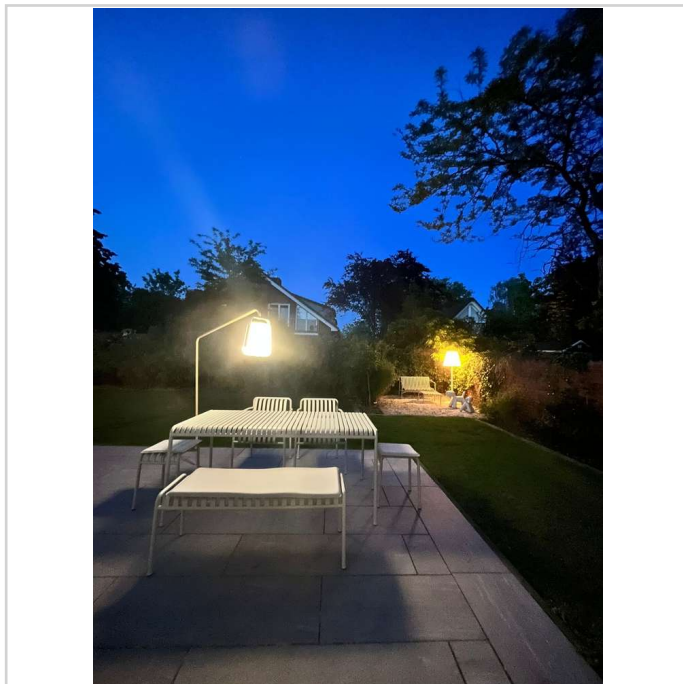


Brabeckstraße 23
30559 Hannover

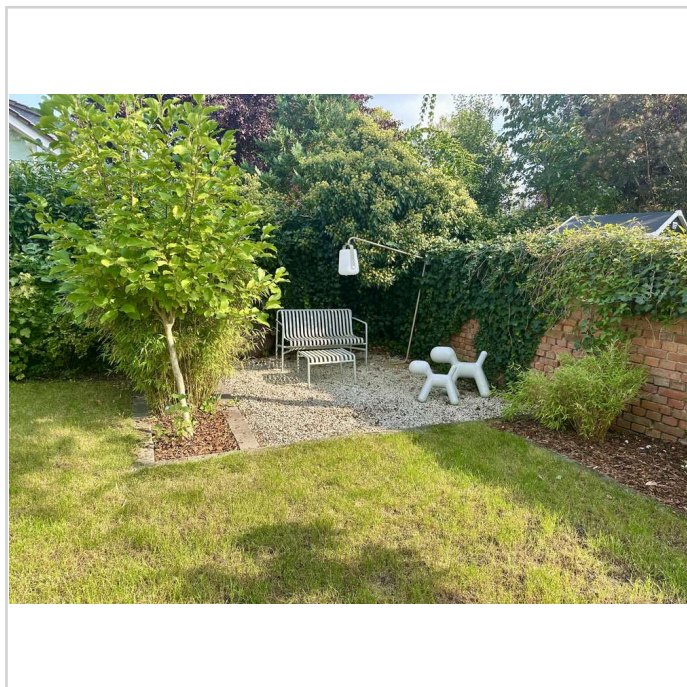
Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 160,00 m²
Kaufpreis: 1.190.000,00 EUR



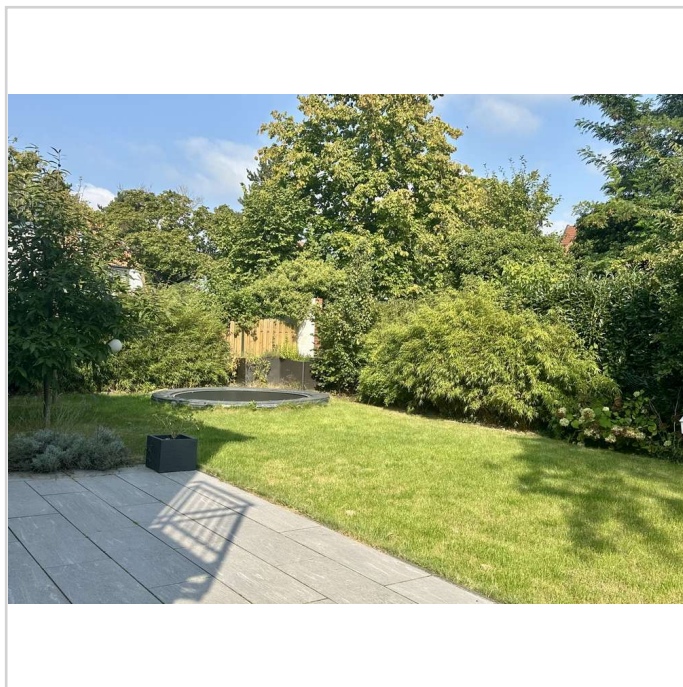
Terrasse



Terrasse am Abend



Weitere Terrasse



Garten

Top-Modernes Haus (Bj. 2019) in 1A-Lage in Kirchrode

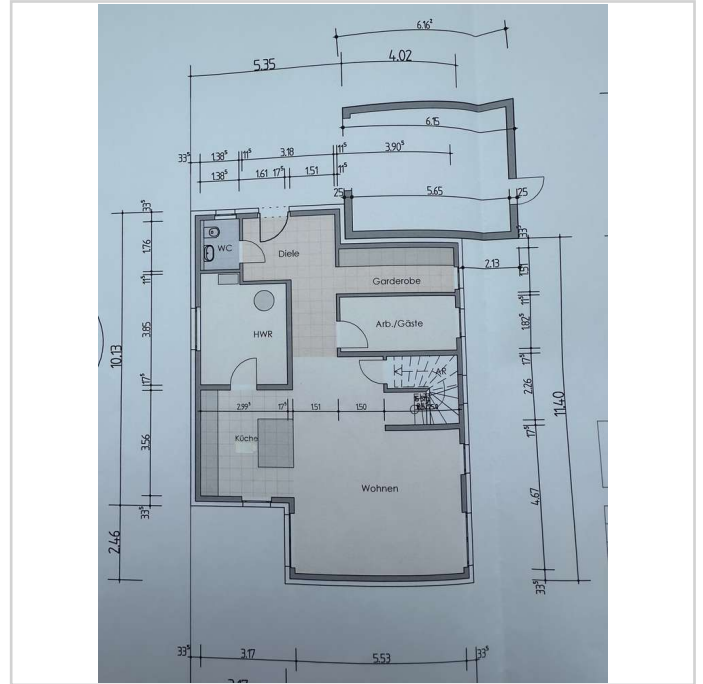


Brabeckstraße 23
30559 Hannover

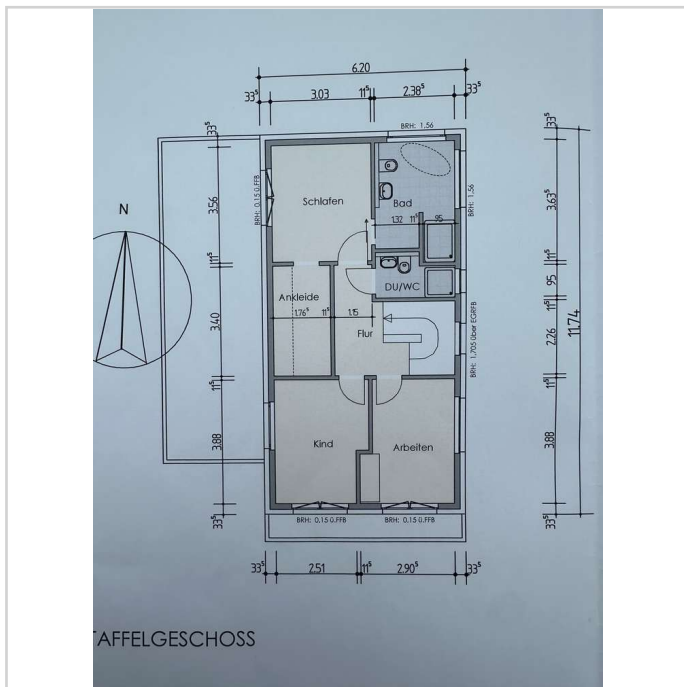
Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 160,00 m²
Kaufpreis: 1.190.000,00 EUR



Private Wallbox



Grundriss EG



Grundriss OG

Top-Modernes Haus (Bj. 2019) in 1A-Lage in Kirchrode



Brabeckstraße 23

30559 Hannover

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 160,00 m²
Kaufpreis: 1.190.000,00 EUR

