

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hannover

**EFH Top-Lage familien- und teils seniorengerecht  
günstige Erbpacht noch 14 1/2 Jahre**



Objekt-Nr. OM-384538

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:  
Edelgard Kirsch

30559 Hannover  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	687,00 m²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	180,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	72,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

!!!! kurzfristige Möglichkeit !!!!!

zur Besichtigung am Sonntag 18. Januar und Montag 19. Januar 2026

Massivbau, Ziegelmauerwerk mit Kalksandsteinverblendung, in weißer Wanne

EG: großer Wohn-/Essbereich ca. 58 qm, Küche, Gäste-WC, Erdterrasse

OG: 4,5 Räume, Balkon, kl. Dachterrasse, Duschbad/WC, Wannenbad/WC,

kleiner Abstellraum. Zugang zum Dachboden über Ausziehleiter.

UG: Nutzfläche (72 qm): 4 Räume (davon 3 beheizbar) zusätzl. kleines Dusch-Bad

gemauerte Garage am Haus, grenzt an Nachbargrundstück

große Erdterrasse, der mit Rasen und Stäuchern und Bäumen angelegte Garten umgibt das Haus von 3 Seiten: zur Straße Ziergarten, hinter dem Haus Nutzgarten möglich

fast stufenlos: eine kleine Stufe außen, sowie eine Stufe im EG

Treppenlift vom OG bis ins UG vorhanden

zentrale Brennwertheizung von 2006, März 2024 auf H-Gas umgestellt

Zustand: normal gepflegt, renovierungs-/sanierungsbedürftig

Energieausweis (Bedarfsausweis) liegt vor, Effizienzklasse H

Erbpachtvertrag (verlängerbar) läuft aktuell noch bis 07/2040, derzeit 2.566.- €/Jahr. Die Konditionen bei Verlängerung liegen vor. Bitte konkret anfragen.

## Ausstattung

Erstkontakt bitte mit vollständigen Kontaktdaten!

### Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

ÖPNV, Kindergarten, Grundschule, Kinderarzt, Ärzte (Allgemein- und Fachärzte), Einkaufsmöglichkeiten fußläufig in 3-10 Minuten erreichbar. Schnellweg B65 (Zubringer zur A7) in 2 Minuten.

Das freistehende EFH im Stil der 60er Jahre befindet sich in bester Lage von Hannover-Kirchrode, unweit des Ortskerns. Kirchrode ist besonders bei jungen, anspruchsvollen Familien sehr begehrt, aber auch Senioren schätzen die hervorragende Infrastruktur. Neben vielen gehobenen Fachgeschäften finden sich Supermärkte, Banken, ein Postamt, Apotheken und Ärzte vieler Fachbereiche sowie ausgezeichnete Restaurants diverse Sporteinrichtungen und auch eine Tankstelle. Das Zentrum Hannovers sowie weiterführende Schulen sind in ca. 15 Fahrminuten mit Bus, U-Bahn oder auch Fahrrad erreichbar. Tiergarten, Eilenriede, der Hermann Löns-Park und das Kleefelder Freibad laden zu Naherholung in nächster Nähe ein.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	276,83 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Treppenhaus mit Treppenlift



# Exposé - Galerie



Essecke



Essecke Durchgang zur Küche



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Ausgang Terrasse



vordere Terrasse am Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



OG: Wohnraum / Arbeitszimmer..



... mit kleiner Dachterrasse



# Exposé - Galerie



Wohnraum / Kind



Wohnraum / Kind



# Exposé - Galerie



Raum / Schlafen Ausgang Balkon



Bad mit Wanne