

Hannover – Kirchrode

# Exquisites Einfamilienhaus der Luxusklasse in Hannover-Kirchrode

Objektnummer: 20076030-2



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

KAUFPREIS: 2.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 800 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 20076030-2 - 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: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Auf einen Blick

Objektnummer	20076030-2	Kaufpreis	2.100.000 EUR
Wohnfläche	ca. 240 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zimmer	8	Modernisierung / Sanierung	2016
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	4	Bauweise	Massiv
Baujahr	1964	Nutzfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	167.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.10.2030	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Die Immobilie





Objektnummer: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

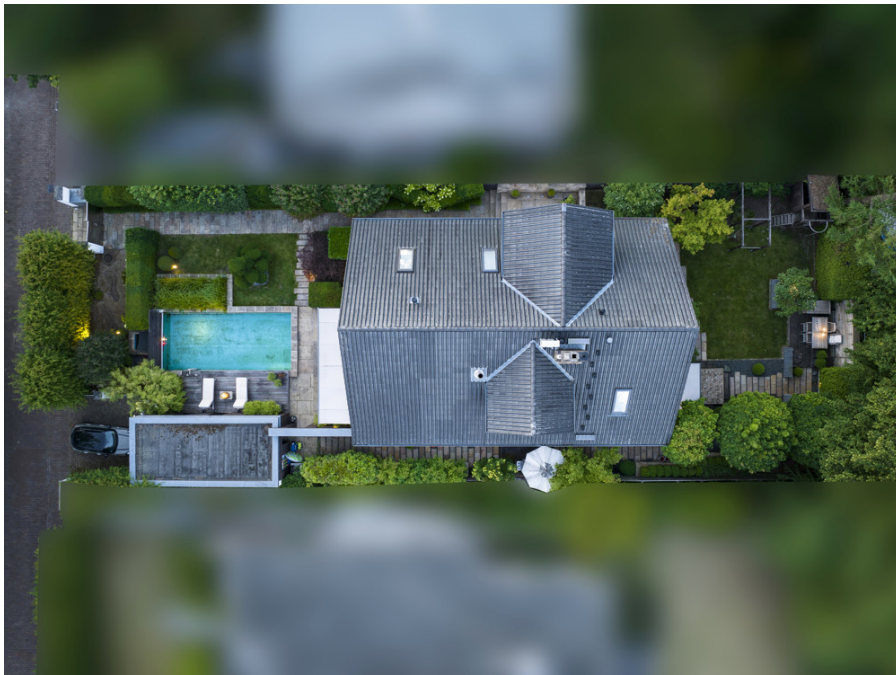
## Die Immobilie





Objektnummer: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Die Immobilie





Objektnummer: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGE

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0511 - 44 98 963 0

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



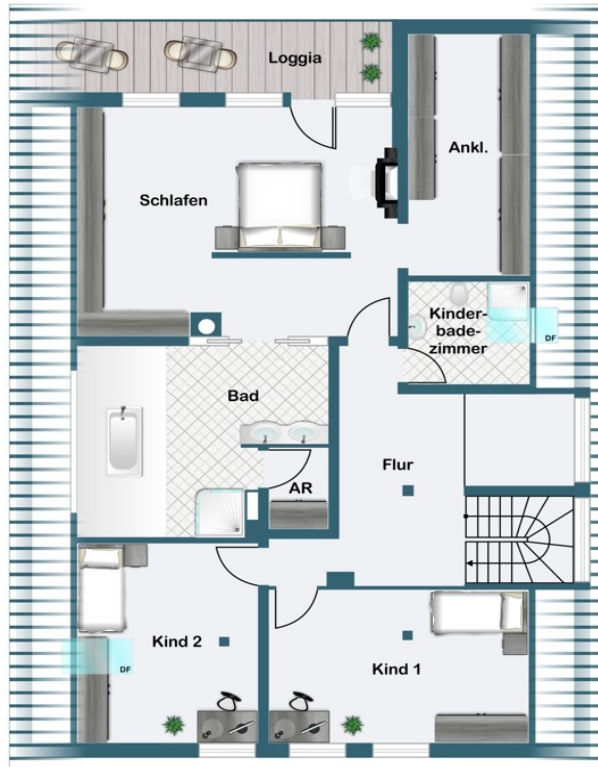


Objektnummer: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

## 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: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Ein erster Eindruck

Wir bieten Ihnen ein exklusives und luxuriös ausgestattetes Einfamilienhaus in bester Lage von Hannover-Kirchrode. Das Haus empfängt Sie im Erdgeschoss mit einem großzügigen und hellen Eingangsbereich. Diese Ebene besticht durch vielseitige Grundrisse mit durchdachter Aufteilung. Der offen gestaltete Küchen-, Ess-, und Wohnbereich garantiert Ihnen ein elegantes Wohngefühl. Die Bibliothek, ein Gästezimmer, ein Büro, sowie ein Gästebadezimmer mit Dusche, runden diesen Bereich ab. Im Obergeschoss erwartet Sie ein Elternschlafzimmer mit Kaminofen, welches keine Wünsche offenlässt. Ein begehbare Kleiderschrank, und der Balkon mit Blick in den Garten garantieren Ihnen viel Lebensqualität. Das moderne Bad en Suite mit freistehender Badewanne und Regenwalddusche werden Sie begeistern. Des Weiteren finden Sie im Obergeschoss zwei Kinderzimmer und ein Badezimmer mit Dusche. Auch im Keller mangelt es nicht an Exklusivität! Dieser wurde im Jahre 2012 komplett neu ausgebaut und es wurde ein großer Wellnessbereich geschaffen. Hier finden Sie unter anderem eine große Sauna, ein Whirlpool sowie einen Fitnessbereich. Zudem befindet sich hier noch ein weiteres Büro, der Hauswirtschaftsraum, zwei Kellerräume und der Heizungsraum. Ein weiteres Highlight sind die aufwendig gestalteten Gartenbereiche. Genießen Sie Ihr Frühstück auf der nach Osten ausgerichteten Terrasse mit Blick ins Grüne. Der uneinsehbare Garten im Westbereich besticht durch die groß angelegte Terrasse, die elegante Bepflanzung sowie den eindrucksvollen Swimmingpool. Eleganz, Komfort, Stil - hier wird es Ihnen an nichts fehlen!



Objektnummer: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Ausstattung und Details

- ca. 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- ca. 800 m<sup>2</sup> Grundstück
- nicht einsehbarer Garten
- Baujahr 1964, seit 2000 komplett umgebaut und modernisiert (letzte Modernisierung 2016)
- 8 Zimmer
- 3 Badezimmer
- großzügiger Eingangsbereich mit Galerie
- offener Wohn-Ess-Küchenbereich
- Luxuseinbauküche
- Wellnessbereich mit Whirlpool und Sauna
- 2 Terrassen
- großer Außenpool
- Pool Deck
- Garage und Stellplatz
- Schlafzimmer mit Kamin und Bad en Suite
- begehbare Kleiderschrank
- Einbauschränke
- Alarmanlage/Kamera

Objektnummer: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Alles zum Standort

Das Haus liegt in einer bevorzugten Lage in Hannover-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 finden Sie an der Bemeroder Straße. Eine Bushaltestelle sowie die nächste Straßenbahnanbindung lassen sich bequem zu Fuß in knapp 10 Minuten erreichen, so dass das Zentrum von Hannover schnell erreicht wird. Die Autobahnen sind über den Südschnellweg optimal angebunden. Der nahegelegene Tiergarten und Hermann-Löns-Park laden zu langen Spaziergängen und viel Erholung ein. Die nahegelegene Wasserkampfschule (Grundschule) sowie die sehr guten Anbindungen sind gerade für Familien ein großer Pluspunkt.

Objektnummer: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.10.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 167.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die  
Energieeffizienzklasse ist F.



Objektnummer: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48 Hannover – Mitte  
E-Mail: [hannover@von-poll.com](mailto:hannover@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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