

Hannover – Kirchrode

Exquisites Einfamilienhaus der Luxusklasse in Hannover-Kirchrode

CODE DU BIEN: 20076030-2

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 2.100.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 240 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 800 m²

CODE DU BIEN: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	20076030-2
Surface habitable	ca. 240 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	4
Salles de bains	4
Année de construction	1964
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	2.100.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Rénovation	2016
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 140 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	167.30 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	04.10.2030	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2007

CODE DU BIEN: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

La propriété



CODE DU BIEN: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

La propriété



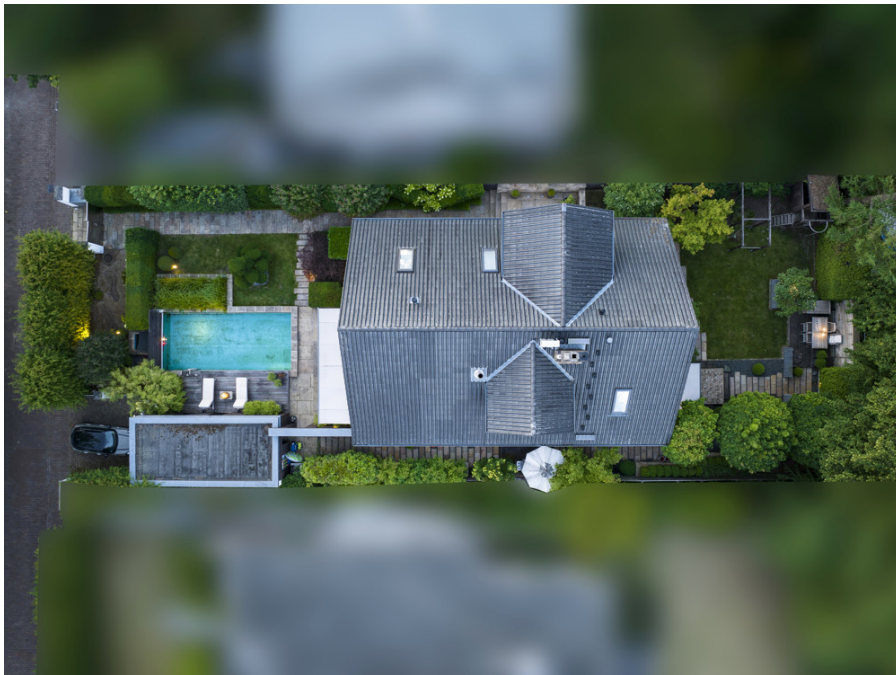
CODE DU BIEN: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

La propriété



CODE DU BIEN: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

La propriété



CODE DU BIEN: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

La propriété



CODE DU BIEN: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

La propriété

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:

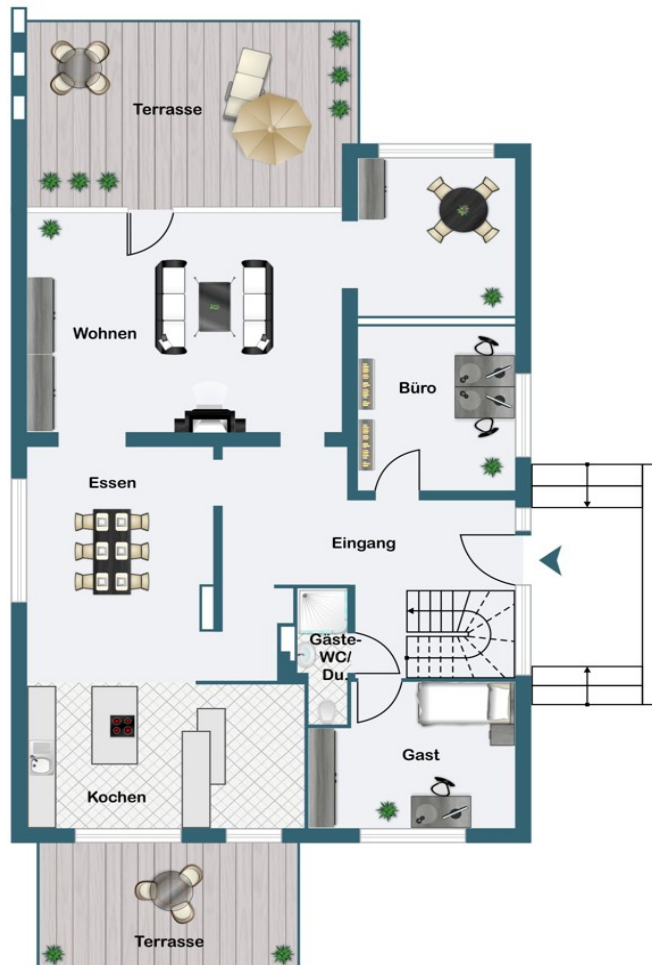
T.: 0511 - 44 98 963 0

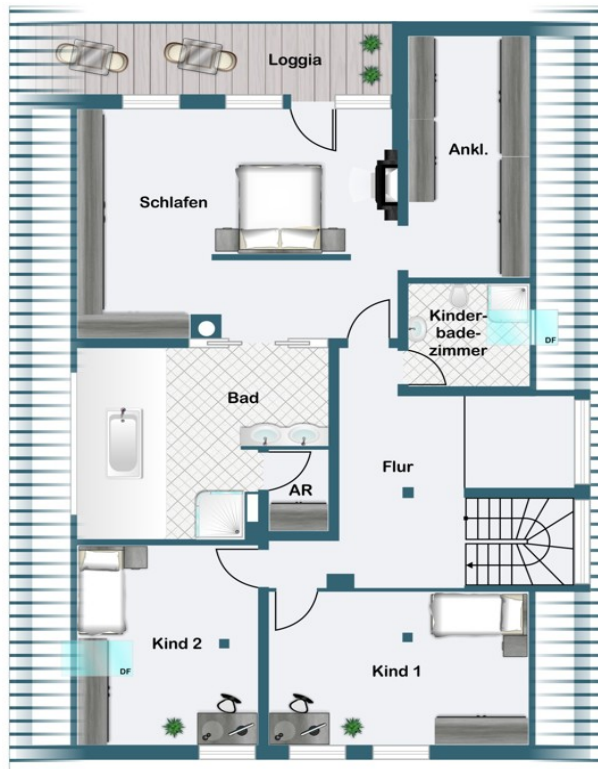
www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

Une première impression

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!

CODE DU BIEN: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

Détails des commodités

- ca. 240 m² Wohnfläche
- ca. 120 m² Nutzfläche
- ca. 800 m² 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

CODE DU BIEN: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.10.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 167.30 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die
Energieeffizienzklasse ist F.

CODE DU BIEN: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Neteler

Schiffgraben 48 Hanovre - Centre

E-Mail: hannover@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com