

Hannover – Kirchrode

Luxuriöse Wohnung mit Garten und Dachterrasse in Kirchrode

????????? ??????????: 24076054



www.von-poll.com

????? ??????????: 1.850 EUR • ??????????: ca. 168 m² • ??????????: 4

???????? ??????????: 24076054 - 30559 Hannover – Kirchrode

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24076054 - 30559 Hannover – Kirchrode

?? ??? ??????

| | |
|---------------------|------------------------|
| ???????? ?????????? | 24076054 |
| ???????????? | ca. 168 m ² |
| ???????? | 4 |
| ???????????? ??? | 2 |
| ???????? | |
| ???????? | 2 |
| ???? ????????????? | 1984 |
| ????? ????????????? | 1 x ???????????? |
| | ????? ??????????????, |
| | 1 x ???????? |

| | |
|-------------------------|------------------------|
| ????????????? | |
| ????? ???????????????? | 2018 |
| ???????? | ??????? |
| ??????????????? | |
| ??????????????????????? | ca. 0 m ² |
| ?????? | |
| ???????? | ?????????, WC |
| | ?????????????, ??????, |
| | ?????????????????? |
| | ?????????, ?????????? |

???????? ??????????: 24076054 - 30559 Hannover – Kirchrode

?????????????? ????????????

| | | | |
|---------------------|---------------|-------------------|----------------|
| ??????????? | ????????????? | ????????????????? | VERBRAUCH |
| ??????????? | ??????????? | ??????????? | |
| ????? ???????????? | ?????? | ???????? | 162.60 kWh/m²a |
| ?????????????? | 02.06.2031 | ??????????????? | |
| ??????????????????? | | ??????????????? | |
| ???????? ??? | | ????????????? | F |
| ????? ???????????? | ?????? | ????????????????? | |
| | | ????????????? | |

???????? ??????????: 24076054 - 30559 Hannover – Kirchrode

?? ?????????



???????? ??????????: 24076054 - 30559 Hannover – Kirchrode

?? ?????????



???????? ?????????: 24076054 - 30559 Hannover – Kirchrode

?? ?????????



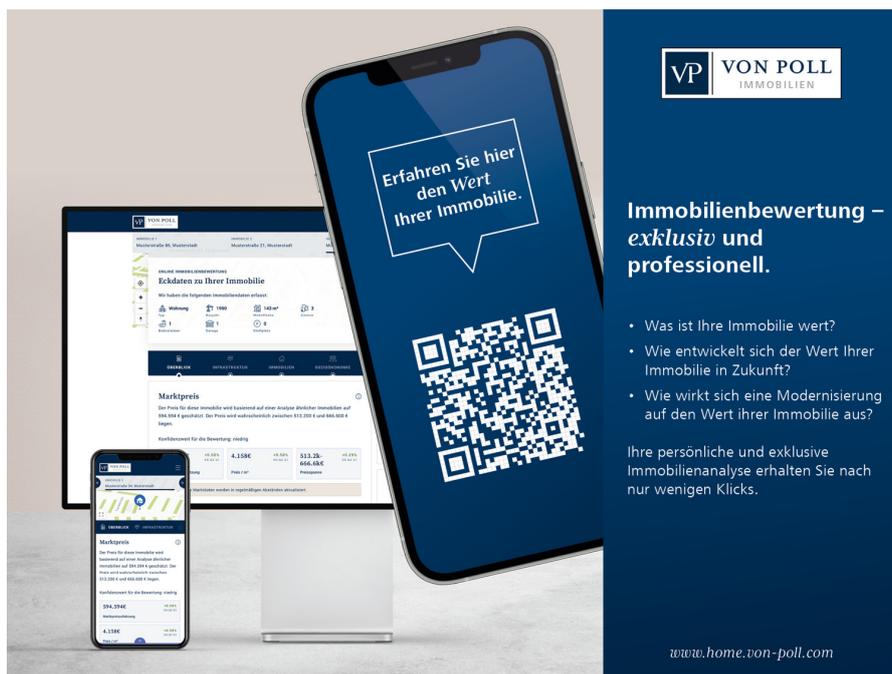
???????? ??????????: 24076054 - 30559 Hannover – Kirchrode

?? ?????????



???????? ?????????: 24076054 - 30559 Hannover – Kirchrode

?? ?????????



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

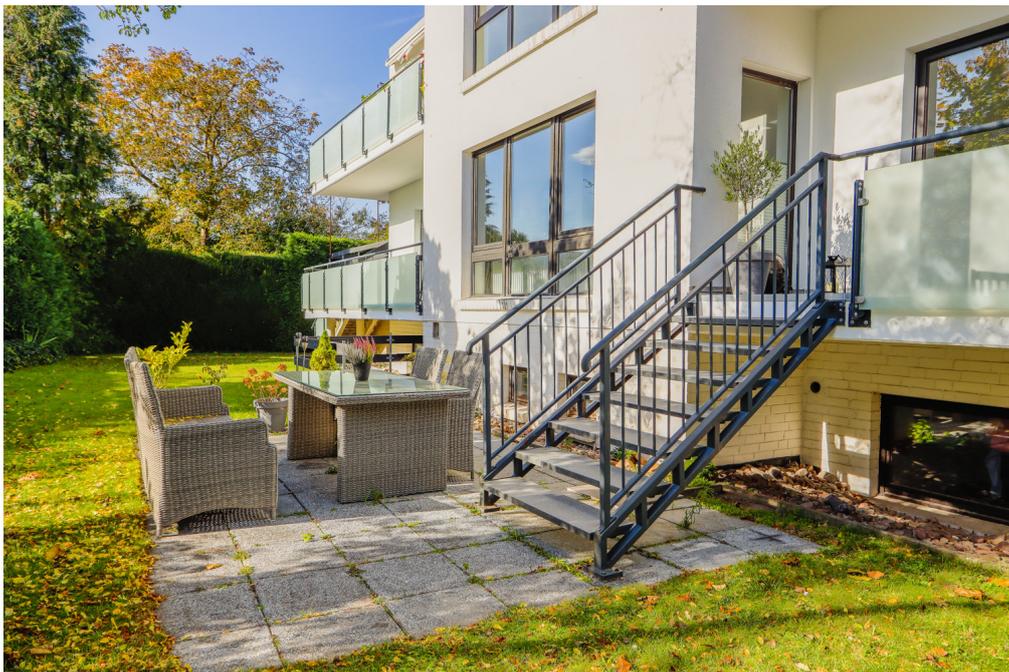
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com



???????? ??????????: 24076054 - 30559 Hannover – Kirchrode

?? ?????????



???????? ??????????: 24076054 - 30559 Hannover – Kirchrode

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ?????????? ??? ??? ??????????. ??? ??
????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.

??????? ????????: 24076054 - 30559 Hannover – Kirchrode

??? ?????? ???????????

Diese schöne Mietwohnung in Kirchrode besticht durch ihre Eleganz und Großzügigkeit. Die luxuriöse Wohnung mit 168 m² Wohnfläche wurde umfangreich 2018 modernisiert. Gleich im Eingangsbereich überzeugt die Wohnung durch ihre offene Raumgestaltung und sorgt für ein angenehmes Entreé. Das große Wohnzimmer sowie das angrenzende Esszimmer sind offen gestaltet und bestechen durch ihre Eleganz. Der Boden ist mit hochwertigen, hellen Natursteinfliesen ausgelegt. Im Wohnzimmer ist zusätzlich ein Designer-Ethanol-Kamin mit verfliesem Hintergrund vorhanden. Große Fensterfronten sorgen in beiden Räumen für viel natürliches Licht. Sie gelangen von hier aus direkt auf den großen Balkon und haben einen schönen Blick in den Garten. Ein weiteres geräumiges Zimmer wird aktuell als Büro genutzt. Dies kann nach Ihren Bedürfnissen angepasst werden. Das Zimmer verfügt ebenso über bodentiefe Fenster und einen Zugang zum zweiten Balkon. Als besonderes Highlight erreichen Sie die 60m² große westlich ausgerichtete Dachterrasse. Hier können Sie die Abendstunden genießen. Das Schlafzimmer ist für ein Doppelbett und eine Schrankwand ausreichend groß. Angrenzend befindet sich ein kleineres Zimmer, ebenso mit Tageslicht, welches als HWR (ehemals Arbeitszimmer) genutzt wird. Ein Schrank bietet dazu viel Stauraum. Die großzügige Küche verfügt über neuwertige Einbaugeräte von Miele/Siemens, einen Side by Side Kühlschrank und einem separaten Essbereich. Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer mit Tageslicht. Eine ebenerdige Dusche, hochwertige Natursteinfliesen und ein Sternenhimmel zum Einen, sowie ein modernes Badezimmer mit einer Badewanne zum Anderen bieten viele Möglichkeiten. Zusätzlich gehört zur Wohnung die Gartennutzung. Direkt vom Balkon erreichen Sie den Garten und ist somit perfekt für Ihre Kinder zum Spielen oder zum Erholen geeignet. Im Keller befindet sich ein weiterer Raum, der nach Bedarf als Büro oder Hobbyraum mit angemietet werden kann. Ein Keller, eine (Doppel-)Garage und ein Stellplatz runden dieses tolle Angebot ab. Die Wohnung steht ab dem 01.01.2025 zur Verfügung.

???????? ??????????: 24076054 - 30559 Hannover – Kirchrode

????????????????? ??? ???? ?????

- luxuriöse Ausstattung
- modernisiert
- 168 m² Wohnfläche
- Hochparterre
- hochwertige EBK mit allen Geräten
- Kamin-Ethanol
- 2 Bäder
- 2 Balkone
- Dachterrasse 60 m²
- großer Garten
- (Doppel-)Garagen
- Keller
- Stellplatz
- Alarmanlage
- zusätzlicher Büroraum im Souterrain mit Einbauküche ist zusätzlich anmietbar

??????? ????????: 24076054 - 30559 Hannover – Kirchrode

??? ??? ??? ????????????

Die Wohnung liegt in einer sehr ruhigen, kaum befahrenen Sackgasse in dem begehrten und bevorzugten Stadtteil Kirchrode. In der familienfreundlichen unmittelbaren Umgebung befindet sich ein großer Spielplatz, das Vinzenz Krankenhaus, ein moderner Edeka-Markt sowie eine Bushaltestelle. Kirchrode besticht durch seine gehobenen Wohnbauten auf großzügigen Grundstücken. Durch das viele wertvolle Grün, ist es ein besonders lebens- und liebenswerter Stadtteil. Der nah gelegene Hermann-Löns-Park bietet zusammen mit dem Tiergarten sowie der Eilenriede eine Vielzahl an Sport- und Erholungsmöglichkeiten an. Das Stadtteilzentrum am Großen Hillen, Ecke Tiergartenstraße, lässt keine Wünsche offen. Dort finden Sie Ärzte vieler Fachbereiche, Apotheken, Rechtsanwälte, Banken, Eisdielen, Bäckereien, Supermärkte, edle Boutiquen sowie hervorragende Restaurants. Ebenso sind Kindergärten, die Grundschule und diverse Sportanlagen in wenigen Minuten erreichbar. Die Innenstadt Hannovers ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 15 Minuten zu erreichen. Der Anschluss an das bundesweite Verkehrsnetz A7 / A2 ist über die ca. 5 Minuten entfernten Messeschnellwege gegeben. Hier wohnen Sie in einem der beliebtesten und schönsten Stadtteile Hannovers.

???????? ??????????: 24076054 - 30559 Hannover – Kirchrode

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.6.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 162.60 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die
Energieeffizienzklasse ist F.

???????? ??????????: 24076054 - 30559 Hannover – Kirchrode

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Christian Neteler

Schiffgraben 48 ??????? - ???????

E-Mail: hannover@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com