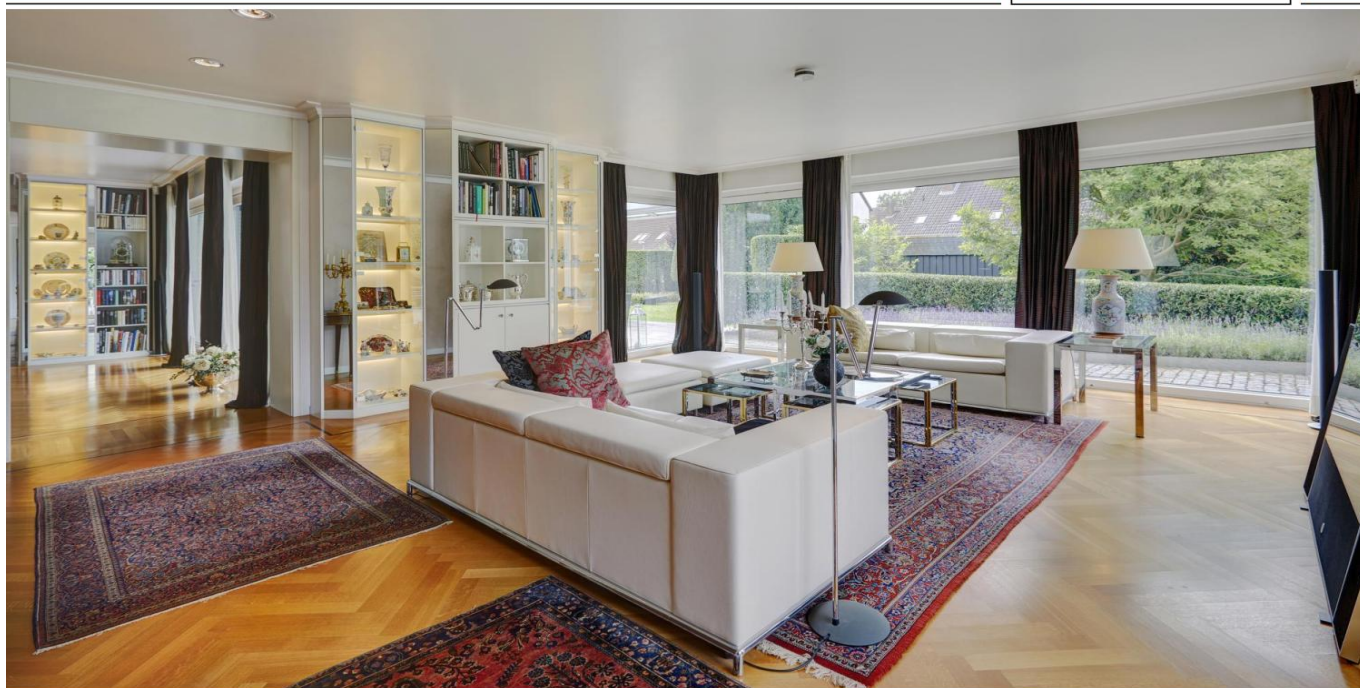


Hannover – Misburg-Nord

Geräumiges Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung und großem Garten

VP azonosító: 24076031



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.450.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 327 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.408 m²

VP azonosító: 24076031 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24076031 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Áttekintés

VP azonosító	24076031
Hasznos lakótér	ca. 327 m²
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	7
Hálósobák	3
FÜRDŐSZOBÁK	4
ÉPÍTÉS ÉVE	1979
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	1.450.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 180 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24076031 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	19.06.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végső energiafogyasztás	229.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G

VP azonosító: 24076031 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Az ingatlan



VP azonosító: 24076031 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Az ingatlan



VP azonosító: 24076031 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Az ingatlan



VP azonosító: 24076031 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Az ingatlan



VP azonosító: 24076031 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Az els? benyomás

Auf einem ca. 1408qm großen uneinsehbaren Grundstück steht dieses großzügige Haus in Waldrandlage. Das im Jahre 1979 erbaute Haus wurde im Jahr 1987 umfangreich mit einem Anbau inkl. Schwimmhalle auf die heutigen ca. 327qm erweitert. Kommen Sie rein in ein mondänes Ambiente. Betreten Sie das Grundstück durch das hochwertige Eingangstor. Sie merken sofort die Privatsphäre auf dem Grundstück. In wenigen Metern erreichen Sie den Eingang zum Haus. Beim Betreten spüren Sie direkt die räumliche Weite des Erdgeschosses. Vom Eingangsbereich kommen Sie durch das Esszimmer zum Wohnbereich. Die gesamte Fensterfront ist südlich-westlich ausgerichtet und bietet somit viel Licht. Alle Fenster lassen sich über Außenjalousien abdunkeln. An warmen Tagen geht bei geöffneten Fenstern der Wohnraum in den Gartenraum fließend über, so dass unmittelbar ein mediterranes Gefühl entsteht. Die hochwertige Bulthaup-Küche ist sehr gut ausgestattet und im zeitlosen Design. Im gesamten Erdgeschoss bietet das schöne Echtholz-Parkett zusammen mit der Fußbodenheizung eine wohlige Atmosphäre. Für kältere Tage sorgt die gemütliche Kaminecke für Entspannung in den Abendstunden. Direkt aus dem Wohnbereich gelangen Sie in die imposante Schwimmhalle. Mit ihrem hohen Luftraum und der großen Fensterfront ist sie sehr geräumig und hell. Die Schwimmhalle ist mit zeitlosem Marmor veredelt. Das Schwimmbecken mit einer Größe von ca. 4 x 11 m ist für die sportliche Schwimmbetätigung groß genug. Wie wäre es danach mit einer Entspannung in der Sauna oder im Whirlpool? Oder genießen Sie einfach ein Getränk an der kleinen Bar! Sie können sich auch gemütlich im Ruhebereich erholen oder frische Luft auf der großen Terrasse genießen. Die Terrasse mit zwei Sonnenschirmen ist ebenso für eine größere Anzahl an Gästen geeignet. Der herrschaftlich angelegte Architektengarten umgibt die Terrasse und ist sehr gepflegt. Insbesondere das Lavendelbeet ist farbenfroh. Eine weitere windgeschützte Terrasse mit Markise dient als gemütlicher und geschützter Ess- oder Sitzbereich. Unmittelbar aus dem Schwimmbad gelangen Sie über eine Treppe zum Schlafbereich. Das großzügige Zimmer ist mit einem begehbaren Kleiderschrank ausgestattet. Das En-Suite-Bad verfügt über eine Dusche und eine Badewanne sowie zwei Handwaschbecken. Im Bad wurde gleichermaßen hochwertiges Marmor verarbeitet. Zwei weitere große Zimmer im Obergeschoss, eines ebenso mit En-Suite-Bad mit Dusche, bieten ausreichend Platz als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer. Abgerundet wird das Obergeschoss mit einem weiteren Zimmer für Gäste und einem zusätzlichen Duschbad. Mehrere Einbauschränke in den Zimmern und im Flur sorgen für ausreichend Stauraum. Alle Zimmer und Flure sind mit hochwertigem Echtholz-Parkett ausgestattet. Eine Klimatisierung sorgt auf der Ebene für angenehme Temperaturen. Das gesamte Haus ist unterkellert. Direkt vom Schwimmbad gelangen Sie zu einem großen Raum, der wunderbar als Fitnessraum oder

Hobbyraum geeignet ist. Neben der Schwimmbadtechnik ist hier zusätzlich noch ein WC angesiedelt. Den zweiten Kellerbereich erreichen Sie über die Eingangshalle. Neben Vorratsräumen und der Heiztechnik haben Sie ausreichend Abstellmöglichkeiten. Zusätzlich kann ein Raum mit eigenem WC als Gästebereich oder Büro mit separatem Eingang genutzt werden. Ein zusätzliches WC und eine Dusche runden den wohnlichen Keller ab. Zum Haus gehört eine Doppelgarage mit Wallbox und einem elektrischen Sektionaltor. Der angrenzenden Abstellraum bietet ausreichend Platz für die Gartengeräte. Die Photovoltaikanlage mit ca. 11,5kWp ist drei Jahre alt und reduziert den Strom-Energieverbrauch des Hauses. Lassen Sie sich von einem beeindruckenden Haus in schöner Waldrandlage begeistern.

VP azonosító: 24076031 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Részletes felszereltség

- Baujahr 1979, Erweiterung 1987
- ca. 1408m² Grundstück
- ca. 327m² Wohnfläche
- 7 Zimmer
- 4 Badezimmer
- Gegensprechanlage mit Kamera
- moderne Bulthaup-Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten
- Echtholz-Parkettboden
- Fußbodenheizung
- südwestliche bodentiefe Fenster im Erdgeschoss
- Kamin
- Schwimmhalle
- Sauna und Whirlpool
- überdachte Terrasse
- Terrasse
- Klimaanlage im OG
- Sonos-Anlage
- integriertes Lautsprechersystem
- großer Architektengarten
- automatische Gartenbewässerung
- Gaszentralheizung
- PV-Anlage
- Doppelgarage mit Wallbox
- Vollkeller beheizt mit ca. 2,3m Deckenhöhe
- Gästewohnraum mit Bad im Keller
- Alarmanlage
- fortlaufende Renovierungen und Neugestaltung

VP azonosító: 24076031 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Minden a helyszínr?

Das mondäne Objekt liegt in einer sehr ruhigen und familienfreundlichen Waldrandlage im Stadtteil Misburg-Nord. Die Lage zeichnet sich durch eine exzellente Verkehrsanbindung, sowohl mit den öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem PKW, aus. Mit der hannoverschen Stadtbahn sind Sie in ca. 20 Minuten am Hauptbahnhof Hannover. Mit dem PKW sind Sie in ca. 18 Minuten im Zentrum Hannovers. Die B3 als Zubringer zur A2 und A7 liegt ca. zwei Kilometer entfernt. Die Immobilie ist umgeben von einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. In unmittelbarer Nähe liegt der Misburger Wald, der zum Spaziergehen oder zum Joggen einlädt. Im Stadtbezirk Misburg sind Kindergärten und sämtliche Schulformen in naher Reichweite. Um den "Meyers Garten" herum lassen sich in verschiedenen Supermärkten, Drogerien bzw. Getränkemärkte alle Einkäufe des täglichen Bedarfs erledigen. Dies wird ergänzt durch den Wochenmarkt am Schulzentrum Misburg. Im selben Bereich befinden sich außerdem Ärzte der unterschiedlichsten Fachrichtungen. Die knapp 3 km entfernt gelegene MHH ist, je nach Verkehrslage, in 10-15 Min. bequem mit dem Auto erreichbar. Auch für die kulinarischen Bedürfnisse ist mit einer Vielzahl internationaler Restaurants in unmittelbarer Umgebung gesorgt.

VP azonosító: 24076031 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.6.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 229.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die
Energieeffizienzklasse ist G.

VP azonosító: 24076031 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Christian Neteler

Schiffgraben 48 Hannover - Központ

E-Mail: hannover@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com