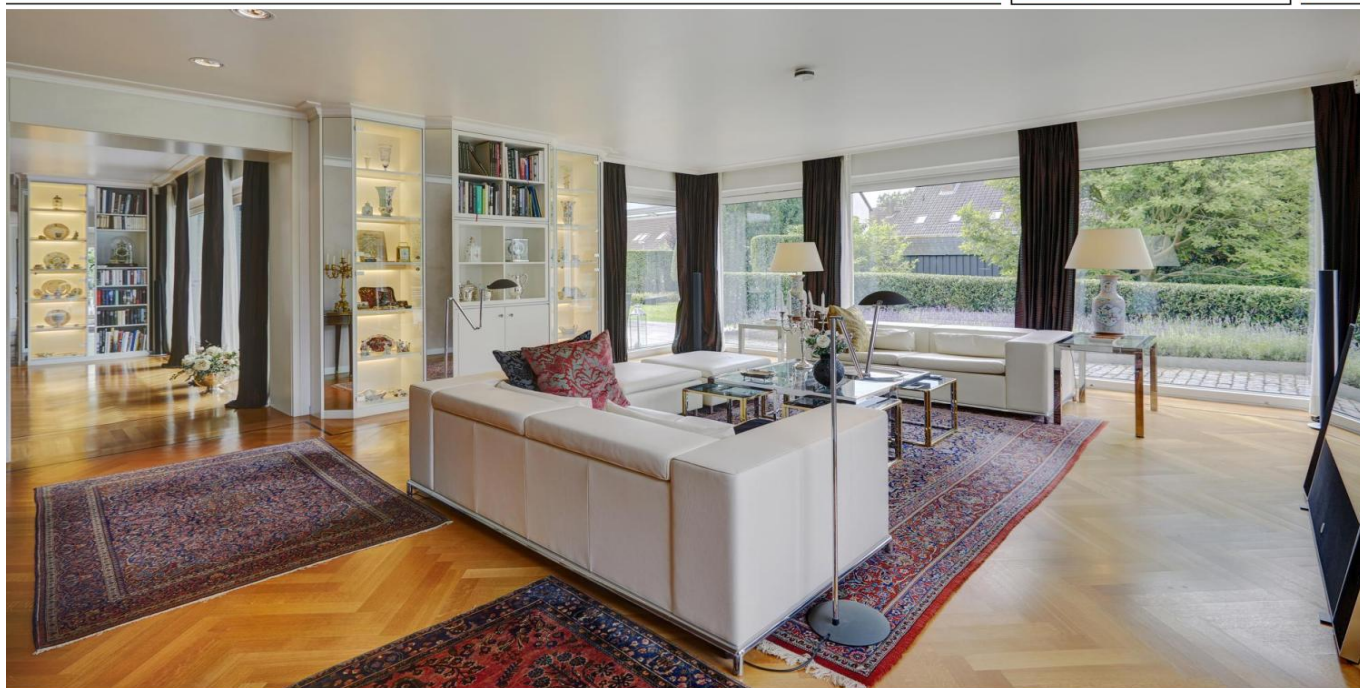


Hannover – Misburg-Nord

# Geräumiges Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung und großem Garten

**CODICE OGGETTO: 24076031**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 327 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.408 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24076031 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24076031 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |                        |                                                                                                   |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24076031                          | Prezzo d'acquisto      | 1.450.000 EUR                                                                                     |
| Superficie netta    | ca. 327 m²                        | Casa                   | Casa unifamiliare                                                                                 |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo                    | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                         |
| Vani                | 7                                 | Stato dell'immobile    | Curato                                                                                            |
| Camere da letto     | 3                                 | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                                         |
| Bagni               | 4                                 | Superficie lorda       | ca. 180 m²                                                                                        |
| Anno di costruzione | 1979                              | Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera, 2 x Garage |                        |                                                                                                   |

CODICE OGGETTO: 24076031 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | Gas         |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 19.06.2034  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

|                                 |                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica       | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia       | 229.60 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica | G                                   |

CODICE OGGETTO: 24076031 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24076031 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24076031 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24076031 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

## La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24076031 - 30629 Hannover – Misburg-Nord**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24076031 - 30629 Hannover – Misburg-Nord**

## Dettagli dei servizi

- Baujahr 1979, Erweiterung 1987
- ca. 1408m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 327m<sup>2</sup> 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



**CODICE OGGETTO: 24076031 - 30629 Hannover – Misburg-Nord**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24076031 - 30629 Hannover – Misburg-Nord**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.6.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 229.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die  
Energieeffizienzklasse ist G.

CODICE OGGETTO: 24076031 - 30629 Hannover – Misburg-Nord

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48 Hannover - Centro

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)