

Hannover – Kirchrode

Luxuriöse Wohnung mit Garten und Dachterrasse in Kirchrode

CODICE OGGETTO: 24076054



www.von-poll.com

PREZZO D'AFFITTO: 1.850 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 168 m² • VANI: 4

CODICE OGGETTO: 24076054 - 30559 Hannover – Kirchrode

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

CODICE OGGETTO: 24076054 - 30559 Hannover – Kirchrode

A colpo d'occhio

| | |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO | 24076054 |
| Superficie netta | ca. 168 m ² |
| Vani | 4 |
| Camere da letto | 2 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 1984 |
| Garage/Posto auto | 1 x superficie libera, 1 x Garage |

| | |
|-----------------------------------|---|
| Appartamento | Piano terra |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2018 |
| Stato dell'immobile | Ristrutturato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 0 m ² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 24076054 - 30559 Hannover – Kirchrode

Dati energetici

| | | | |
|---|-------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | a pavimento | Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento | Gas | Consumo finale di energia | 162.60 kWh/m ² a |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 02.06.2031 | Classe di efficienza energetica | F |
| Fonte di alimentazione | Gas | | |

CODICE OGGETTO: 24076054 - 30559 Hannover – Kirchrode

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24076054 - 30559 Hannover – Kirchrode

La proprietà



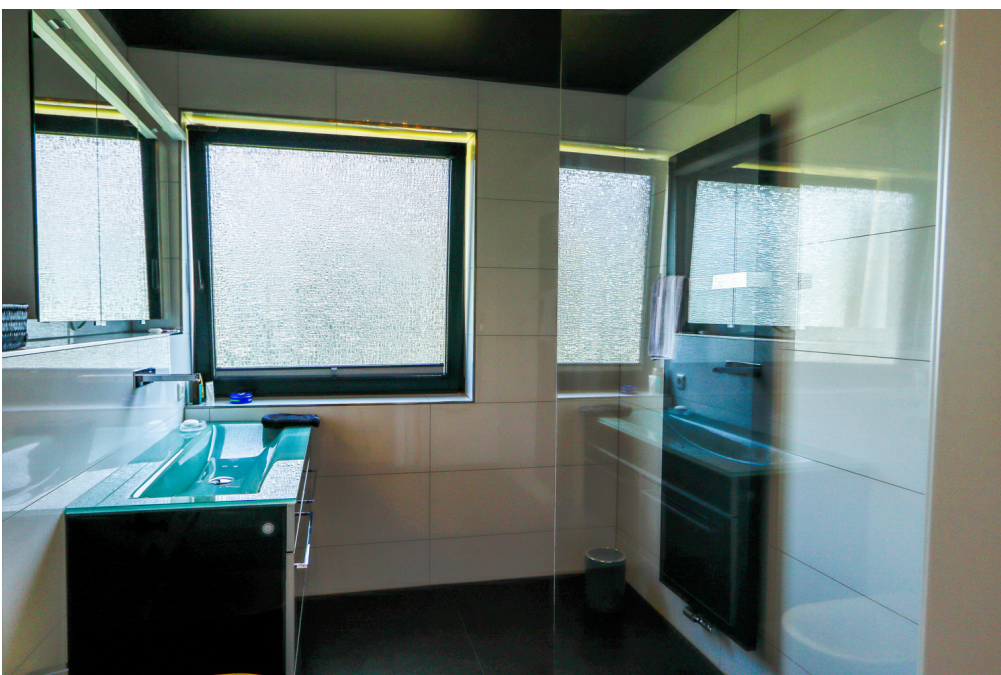
CODICE OGGETTO: 24076054 - 30559 Hannover – Kirchrode

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24076054 - 30559 Hannover – Kirchrode

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24076054 - 30559 Hannover – Kirchrode

La proprietà



**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



CODICE OGGETTO: 24076054 - 30559 Hannover – Kirchrode

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24076054 - 30559 Hannover – Kirchrode

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24076054 - 30559 Hannover – Kirchrode

Una prima impressione

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 verfliesstem 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.

CODICE OGGETTO: 24076054 - 30559 Hannover – Kirchrode

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 24076054 - 30559 Hannover – Kirchrode

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24076054 - 30559 Hannover – Kirchrode

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24076054 - 30559 Hannover – Kirchrode

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com