Hannover – Kirchrode

Exquisites Einfamilienhaus der Luxusklasse in Hannover-Kirchrode

??????? ????????: 20076030-2

www.von-poll.com

???? ??????: 2.100.000 EUR • ?????????: ca. 240 m² • ???????: 8 • ?????? ???: 800 m²

??????? ????????: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

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

??????? ????????: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

?? ??? ?????

??????? ????????	20076030-2
?????????	ca. 240 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	8
????????? ??? ????????	4
????????	4
???? ??????????	1964
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	2.100.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
???? ???????????	2016
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 140 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ??????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	GAS
?????????? ????????????? ?????? ???	04.10.2030
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	167.30 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	F

??????? ????????: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

?? ???????

??????? ????????: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

?? ???????

??????? ????????: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

?? ???????

??????? ????????: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

?? ???????

??????? ????????: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

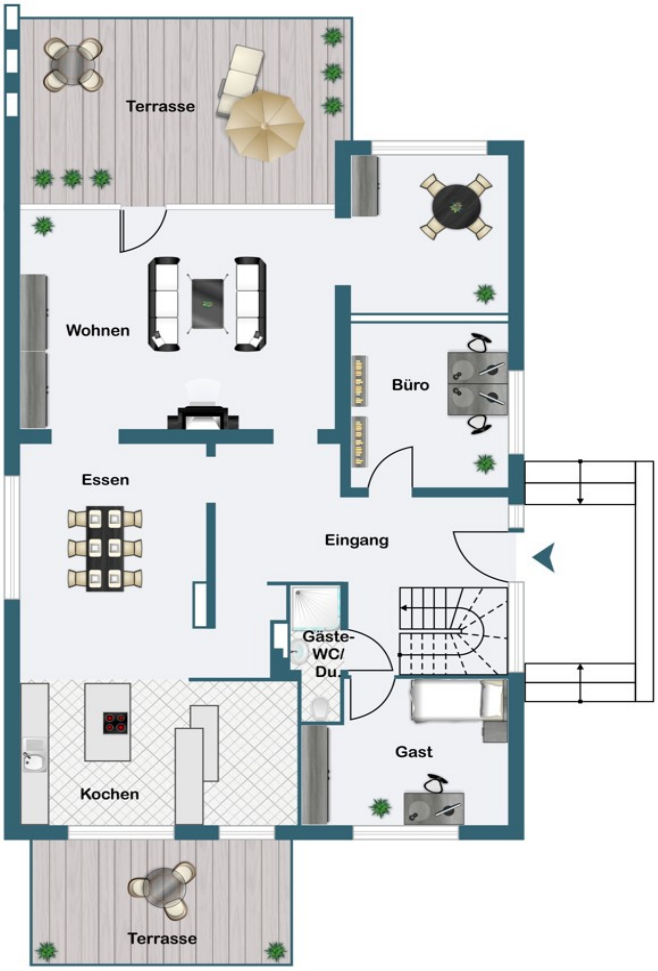
?? ???????

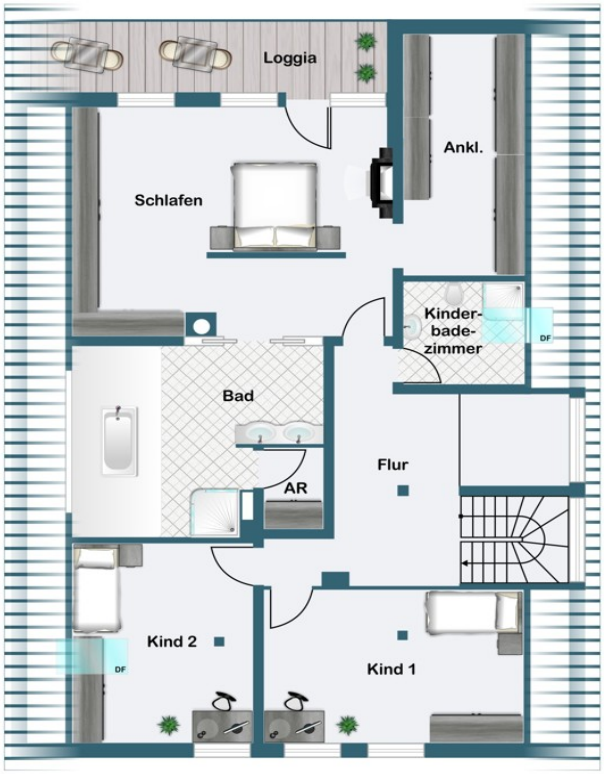
??????? ????????: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

?? ???????

??????? ????????: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

??????




Loggia
Ankl.
Schlafen
Kinder-
bade-
zimmer
DF
Bad
Flur
AR
Kind 2
DF
Kind 1

Wellness
Sauna
Dusche
WC
Flur
Keller/Heizung
Flur
TR
WM
HWR
Flur
Keller
Keller
Büro

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

??????? ????????: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

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

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 begehbarer 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!

??????? ????????: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

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

- 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
- begehbarer Kleiderschrank
- Einbauschränke
- Alarmanlage/Kamera

??????? ????????: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

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

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 Wasserkampschule (Grundschule) sowie die sehr guten Anbindungen sind gerade für Familien ein großer Pluspunkt.

??????? ????????: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

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

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.

??????? ????????: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

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

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

Christian Neteler

Schiffgraben 48 ??????? - ??????
E-Mail: hannover@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com