

Hannover – Kirchrode

Exquisites Einfamilienhaus der Luxusklasse in Hannover-Kirchrode

VP azonosító: 20076030-2



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 2.100.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 240 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 800 m²

VP azonosító: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

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

VP azonosító: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

Áttekintés

VP azonosító	20076030-2
Hasznos lakótér	ca. 240 m ²
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	8
Hálósobák	4
FÜRD?SZOBÁK	4
ÉPÍTÉS ÉVE	1964
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Garázs

Vételár	2.100.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizálás / Felújítás	2016
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszer?sített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 140 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

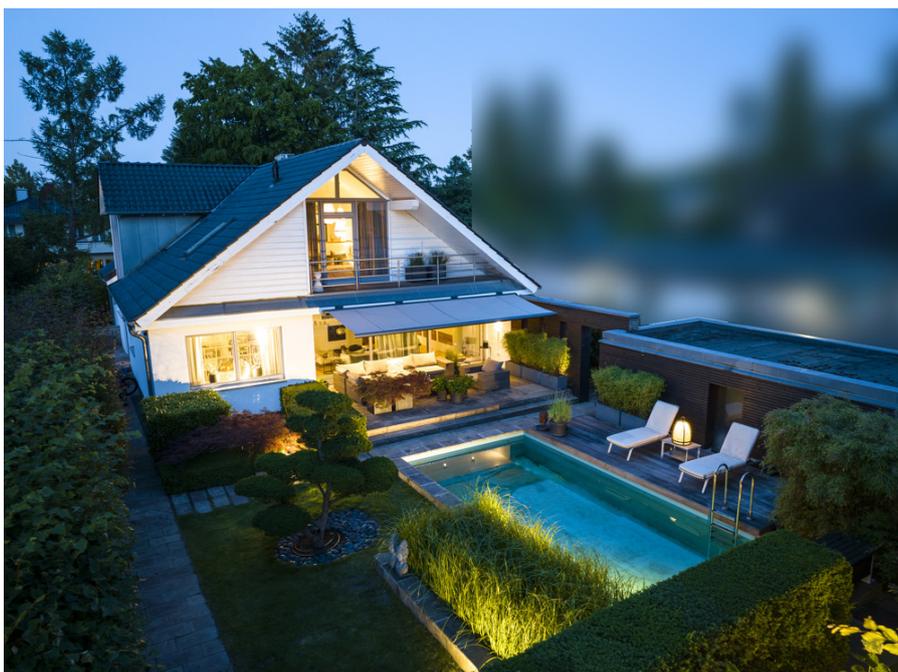
VP azonosító: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	GAS	Végső energiafogyasztás	167.30 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	04.10.2030	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz		

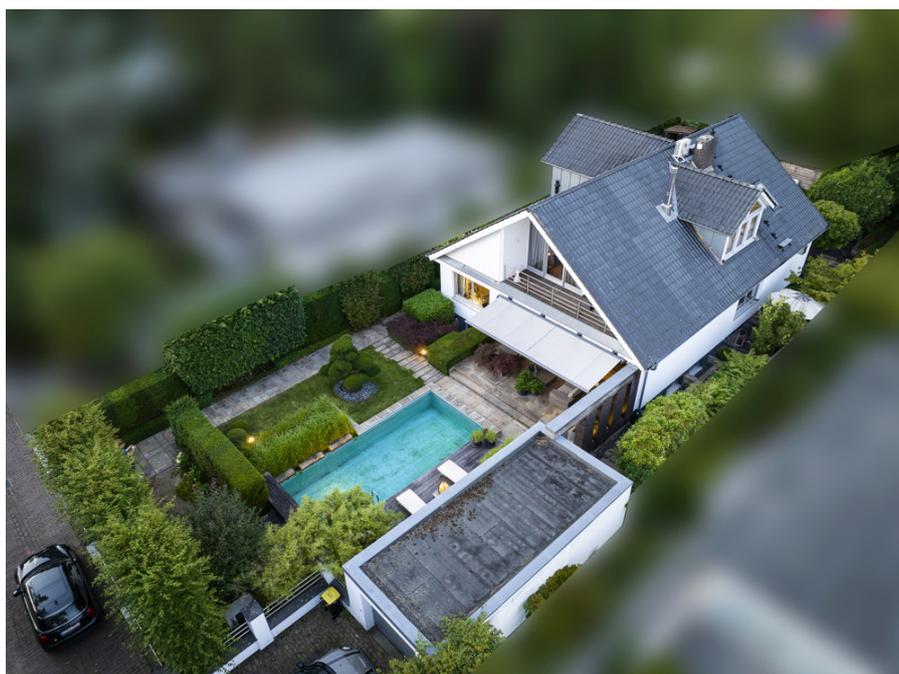
VP azonosító: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

Az ingatlan



VP azonosító: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

Az ingatlan



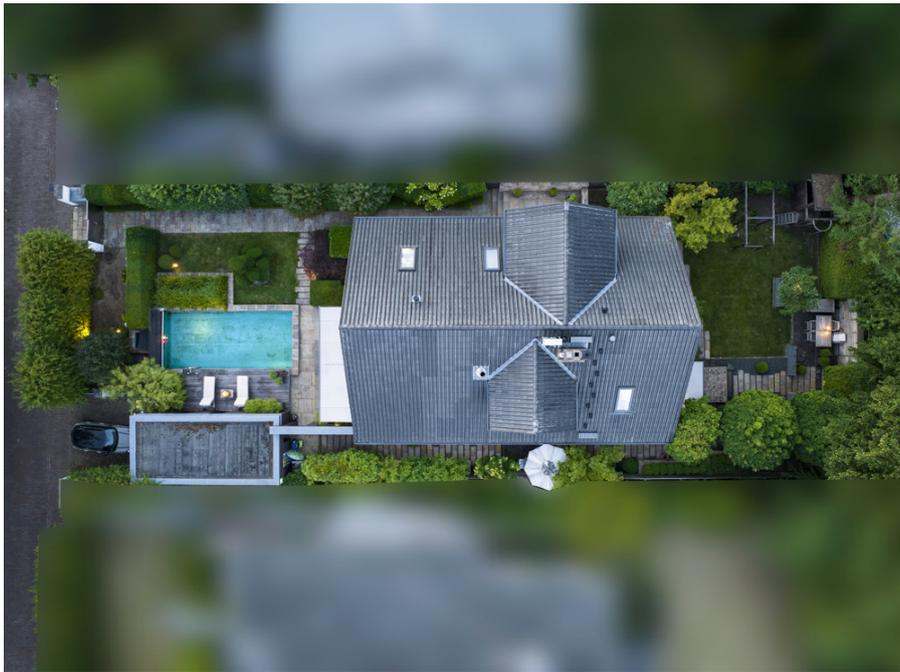
VP azonosító: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

Az ingatlan



VP azonosító: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

Az ingatlan



VP azonosító: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

Az ingatlan



VP azonosító: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGE

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0511 - 44 98 963 0

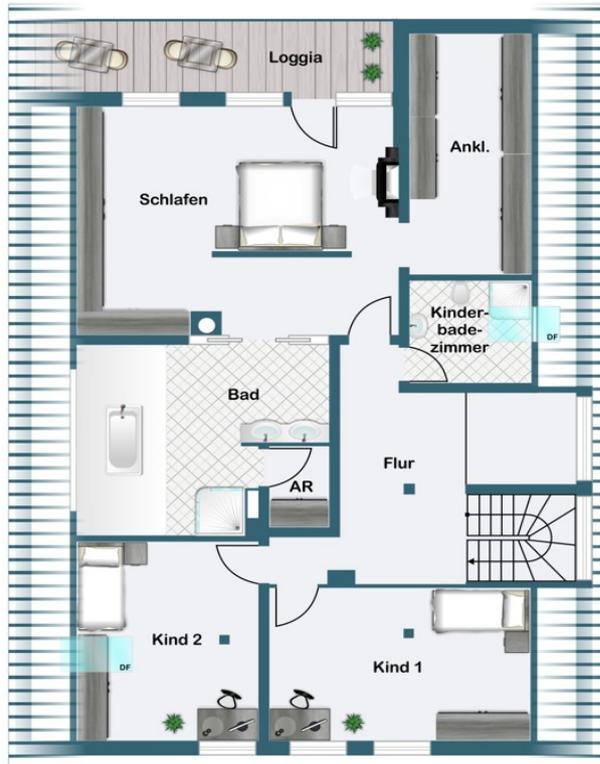
www.von-poll.com



VP azonosító: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

Az els? benyomás

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 begehrter 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!

VP azonosító: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

Részletes felszereltség

- 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
- begehbare Kleiderschrank
- Einbauschränke
- Alarmanlage/Kamera

VP azonosító: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

Minden a helyszínr?!

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

VP azonosító: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

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