

Hannover - Isernhagen-Süd

# Luxuriöse Residenz in absoluter Bestlage von Isernhagen - Süd

*Codice oggetto: 26076018*



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.470.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 282 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.228 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26076018 - 30657 Hannover - Isernhagen-Süd**

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

**Codice oggetto: 26076018 - 30657 Hannover - Isernhagen-Süd**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 26076018               |
| Superficie netta    | ca. 282 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 7                      |
| Camere da letto     | 4                      |
| Bagni               | 3                      |
| Anno di costruzione | 1967                   |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage             |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto      | 1.470.000 EUR   |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 2,957 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises          |
| Stato dell'immobile    | Curato  |
| Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 26076018 - 30657 Hannover - Isernhagen-Süd

## Dati energetici

|   |                      |   |   |
|---|----------------------|---|---|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b> | Certificazione energetica                             | <b>Attestato Prestazione Energetica</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Gas</b>           | Consumo energetico                                    | <b>223.80 kWh/m²a</b>                   |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>14.04.2036</b>    | Classe di efficienza energetica                       | <b>G</b>                                |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Gas</b>           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1967</b>                             |

Codice oggetto: 26076018 - 30657 Hannover - Isernhagen-Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 26076018 - 30657 Hannover - Isernhagen-Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 26076018 - 30657 Hannover - Isernhagen-Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 26076018 - 30657 Hannover - Isernhagen-Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 26076018 - 30657 Hannover - Isernhagen-Süd

## La proprietà



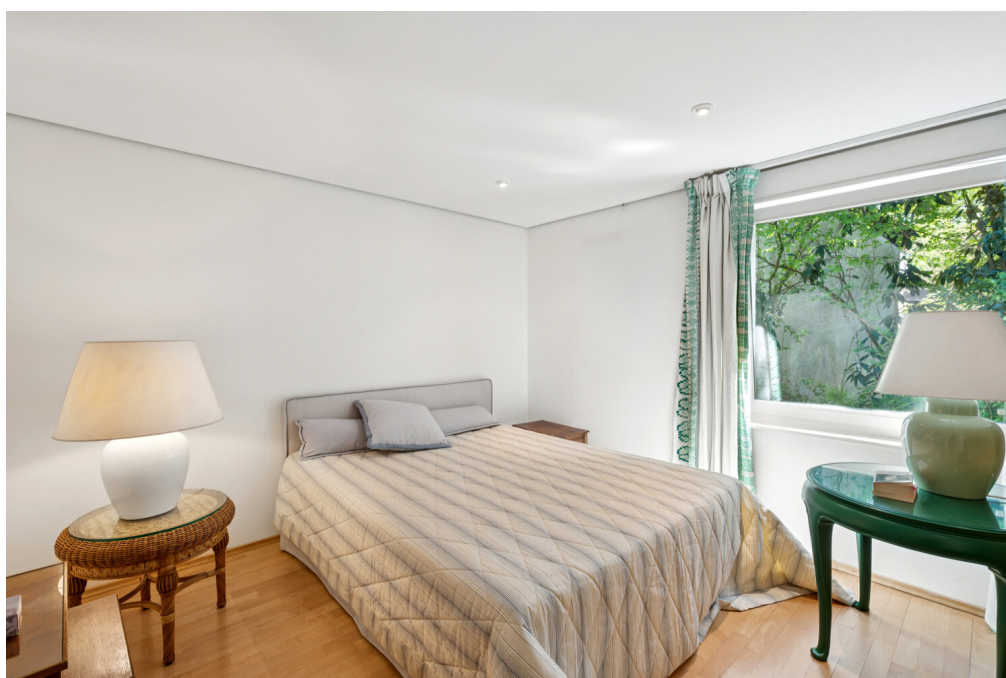
Codice oggetto: 26076018 - 30657 Hannover - Isernhagen-Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 26076018 - 30657 Hannover - Isernhagen-Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 26076018 - 30657 Hannover - Isernhagen-Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 26076018 - 30657 Hannover - Isernhagen-Süd

## La proprietà



**Codice oggetto: 26076018 - 30657 Hannover - Isernhagen-Süd**

## Una prima impressione

Diese außergewöhnliche Residenz vereint hochwertige Architektur, exklusive Materialien und eine einzigartige Lage in direkter Nähe zum Landschaftsschutzgebiet Wiezeae in Isernhagen-Süd. Das Anwesen bietet diskretes Wohnen auf höchstem Niveau und verbindet Prestige, Ruhe und Natur auf harmonische Weise.

Sie bietet eine Wohnfläche von ca. 282 m<sup>2</sup> (Bruttogrundfläche nach DIN 277 ca. 550 m<sup>2</sup>) auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.228 m<sup>2</sup>. Das im Jahr 1967 in sehr solider Bauweise errichtete Haus wurde 1984 infolge eines Brandschadens nach den Plänen des Architekten Prof. Karsten Krebs größtenteils neu strukturiert und auf den damaligen Neubaustandard gebracht.

Krebs ist international bekannt für seine Verbindung von Architektur, Interior Design und Kunst. Das Ergebnis ist eine außergewöhnliche Residenz mit fließenden Raumübergängen, großzügigen Fensterfronten und lichtdurchfluteten Wohnbereichen. Edler Carrara-Marmor prägt weite Teile des Erdgeschosses und unterstreicht den repräsentativen Charakter.

Wie kaum ein anderer deutscher Architekt der Gegenwart hat Prof. Karsten K. Krebs das breite Spektrum von Architektur, Innenarchitektur, Design und Kunst für seine Auseinandersetzungen gesucht und eine konzeptuelle und künstlerische Haltung zur Grundlage seiner Architekturauffassung gemacht.

Ein dezenter Eingang mit großartigem Foyer aus italienischem Marmor empfängt sie und öffnet sich durch Glas abgetrennt zur beeindruckenden Schwimmhalle und zum Salon, der sie zur Terrasse begleitet. Der Blick von der halb überdachten Terrasse ist dauerhaft unverbaubar.

Das Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung. Mit insgesamt 7 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer, eröffnet sich hier ein attraktives Zuhause für Menschen mit hohen Ansprüchen an Komfort und Lebensqualität.

Die offene Küche ist direkt mit dem großzügigen Essbereich verbunden und verfügt über einen direkten Zugang zur Terrasse. Hier genießen Sie entspannte Mahlzeiten beim Blick ins Grüne und Zugang zu den gepflegten Außenanlagen. Die hochwertigen Kücheneinbauten und modernen Geräte erfüllen alle Ansprüche an einen funktionalen und stilvollen Lebensmittelpunkt. Die Einbauküche kann nach Absprache separat erworben werden.

Der Wohnbereich zeichnet sich durch helle, großzügig geschnittene Räume und große Fensterfronten, die für viel Tageslicht sorgen aus. Der fließende Übergang zu angrenzenden Bereichen ermöglicht eine flexible Nutzung. Dezente Deckenspots und ausgewählte Materialien schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre, während Kunst und geschmackvolle Einrichtung den repräsentativen Charakter unterstreichen. Ein moderner Marmorkamin fügt sich nahtlos in die imposanten Fensterfronten ein, die den Wohnbereich elegant mit dem Garten verbinden.

Die Master-Suite mit separatem Eingang ist über eine Galerie oberhalb des geräumigen Wohnzimmers erreichbar, verfügt über einem begehbaren Schrank und bietet einen ruhigen Rückzugsort mit Blick auf die Wietze und privatem Balkon. Zwei weitere Zimmer mit Eingang über das Treppenhaus eignen sich perfekt als Kinderzimmer. Das sehr wohnliche Dachgeschoss gilt als Bonusraum, zum Arbeiten, Fernsehen oder Mittagsschlaf. Eine Oase der Ruhe, die durch ein Balkon aufgewertet wird.

Das Badezimmer im Erdgeschoss ist ebenfalls mit edlem Carrara-Marmor ausgestattet und spiegelt den hohen Anspruch an Materialien und Ausstattungsqualität wider. Der großzügige Waschtisch mit zwei Becken, eine komfortable Badewanne und die großen Fenster mit Gartenblick schaffen eine exklusive Wohlfühlatmosphäre.

Die bereits bestehende Schwimmhalle braucht nur zum Leben erweckt werden. Bereit für ein kühles Bad nach einem Tennismatch oder den Kampf gegen die Gegenströmung. Zeitungslesen auf einer Chaise-lounge am Sonntagmorgen. Große Fenster lassen viel Tageslicht in den Poolbereich und ermöglichen den direkten Blick ins Grüne. Der Wellness-Charakter wird durch die gelungene Integration ins Haus nochmals unterstrichen. Die Schwimmhalle kann alternativ als eigenständige Einliegerwohnung (Dusche, WC vorhanden), exklusives Homeoffice, Atelier oder Praxis genutzt werden.

Der großzügige Keller bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Weinkeller, Signature-Bar, Billardraum oder stilvoller Lounge- und Spa-Bereich. Eine Sauna inkl. Bad ist bereits vorhanden.

Zum weiteren Komfort gehört eine am Haus gelegene Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus.

Die Zentralheizung in Kombination mit einer Fußbodenheizung sorgt ganzjährig für ein angenehmes und gleichmäßiges Wohnklima.

Der gegenüberliegende Tennisclub lädt zum aktiven und geselligen Zusammensein mit Freunden ein.

Dank der optimalen Infrastruktur sind sowohl der Flughafen als auch das Autobahnnetz in kürzester Zeit erreichbar.

Diese Immobilie vereint großzügiges Wohnen, eine ruhige Lage am Ende einer Straße mit Sackgasse und besondere Ausstattungsmerkmale zu einem stimmigen Gesamtbild. Gerne stellen wir Ihnen das Haus im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vor.

**Codice oggetto: 26076018 - 30657 Hannover - Isernhagen-Süd**

## **Dettagli dei servizi**

- ca. 1.228 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 282 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Baujahr 1967
- Neuaufbau im Jahr 1984
- Architekt Prof. Karsten Krebs
- 7 Zimmer
- 4 Schlafzimmer
- moderne, flache Architektur
- großzügige Fensterfronten
- gepflegter, umlaufender Garten
- klare Trennung von Wohn- und Schlafbereichen
- Hauptschlafzimmer mit Balkon
- Ankleidezimmer mit Wäscheabwurf in die Waschküche
- großzügiger Galeriebereich mit Balkon
- moderner Marmorkamin im Wohnbereich
- Badezimmer mit Carrara-Marmor
- hauseigenes Schwimmbad (ca. 4,34 x 8,57 m)
- Gegenstromanlage im Pool
- Poolbereich nicht einsehbar
- offene Küche mit Essbereich
- Freisitz an der Küche
- Zugang zur Terrasse
- heller, großzügiger Wohnbereich
- hochwertige Materialien
- Fußbodenheizung
- Garage am Haus
- vollunterkellert
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

**Codice oggetto: 26076018 - 30657 Hannover - Isernhagen-Süd**

## **Tutto sulla posizione**

Der Stadtteil Isernhagen-Süd im Norden von Hannover verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Anbindung an die Stadt und zählt zu den gefragten Wohnlagen für Familien. Hannover selbst bietet eine stabile wirtschaftliche Struktur, eine sehr gute Infrastruktur sowie ein breites Bildungs- und Gesundheitsangebot.

Isernhagen-Süd zeichnet sich durch eine gewachsene Wohnstruktur, viel Grün und eine angenehme Nachbarschaft aus. Die Kombination aus moderater Bebauung und guter Erreichbarkeit des Stadtzentrums schafft ein Umfeld, das sowohl Rückzug als auch Alltagstauglichkeit bietet.

Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Dazu zählen unter anderem die Kindertagesstätte St. Philippus in fußläufiger Entfernung sowie mehrere Schulen, die in kurzer Zeit erreichbar sind. Auch die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Apotheken, Arztpraxen und Kliniken sichergestellt. Sportvereine, Spielplätze und Grünflächen bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bus- und Straßenbahnstationen gut gewährleistet und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie in die umliegenden Stadtteile.

Insgesamt bietet Isernhagen-Süd eine ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur und kurzen Wegen – eine Kombination, die den Standort langfristig attraktiv macht.

**Codice oggetto: 26076018 - 30657 Hannover - Isernhagen-Süd**

## **Partner di contatto**

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

**Christian Neteler**

---

**Schiffgraben 48, 30175 Hannover**

**Tel.: +49 511 - 44 98 963 0**

**E-Mail: hannover@von-poll.com**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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