

Hannover – Kirchrode

# Exquisites Einfamilienhaus der Luxusklasse in Hannover-Kirchrode

Property ID: 20076030-2



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

**PURCHASE PRICE: 2.100.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 240 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 800 m<sup>2</sup>**

Property ID: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

## At a glance

Property ID	20076030-2
Living Space	ca. 240 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	8
Bedrooms	4
Bathrooms	4
Year of construction	1964
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	2.100.000 EUR
Commission	Käuferprovision 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Refurbishment	2016
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 140 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	GAS	Final energy consumption	167.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.10.2030	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas		

Property ID: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

## The property



Property ID: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

## The property



Property ID: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

## The property



Property ID: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

## The property





Property ID: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

## The property



Property ID: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

## The property

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:

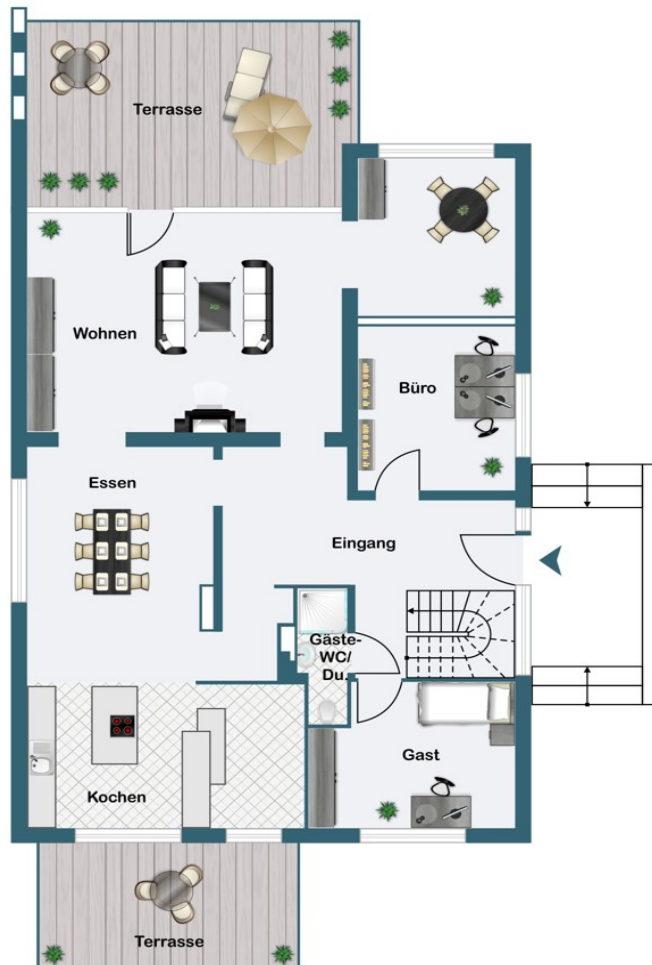
T.: 0511 - 44 98 963 0

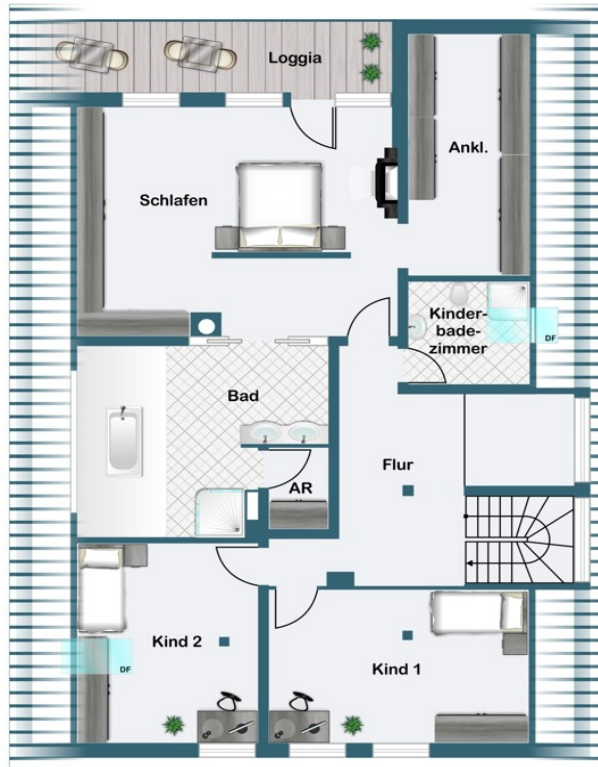
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Property ID: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

## A first impression

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 begehbare 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!

Property ID: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Details of amenities

- ca. 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- ca. 800 m<sup>2</sup> 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

Property ID: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

## All about the location

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.



Property ID: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.10.2030. Endenergieverbrauch beträgt 167.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48 Hanover - Center

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)