

Hannover – Kirchrode

# Exquisites Einfamilienhaus der Luxusklasse in Hannover-Kirchrode

*Número da propriedade: 20076030-2*



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

PREÇO DE COMPRA: 2.100.000 EUR • ÁREA: ca. 240 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 800 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Numa vista geral

Número da propriedade	20076030-2	Preço de compra	2.100.000 EUR
Área	ca. 240 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Modernização / Reciclagem	2016
Quartos	8	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Área útil	ca. 140 m <sup>2</sup>
Casas de banho	4	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1964		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	167.30 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	04.10.2030	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

## O imóvel



Número da propriedade: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

## O imóvel



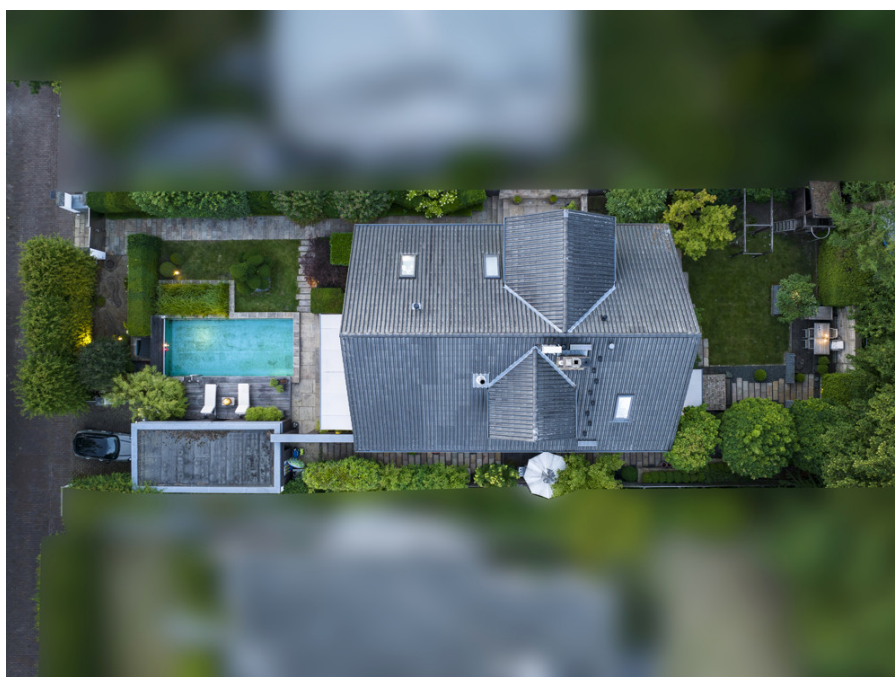
Número da propriedade: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

## O imóvel



Número da propriedade: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

## O imóvel





Número da propriedade: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

## O imóvel



Número da propriedade: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

## O imóvel

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

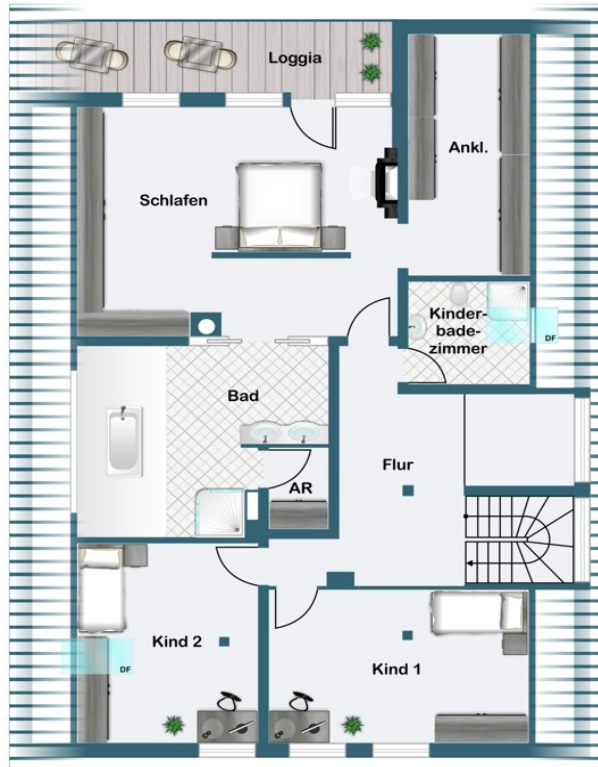
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Número da propriedade: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Tudo sobre a localização

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.



Número da propriedade: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 20076030-2 - 30559 Hannover – Kirchrode

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48 Hanover - Centro

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)