

Ronnenberg / Empelde - Ronnenberg

# Viel Platz für Ihre Wohnräume: Großzügige Doppelhaushälfte mit Pool und Wintergarten!

Objektnummer: 26285020



**KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 139 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 253 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26285020 - 30952 Ronnenberg / Empelde - Ronnenberg**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26285020 - 30952 Ronnenberg / Empelde - Ronnenberg**

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 26285020                |
| Wohnfläche   | ca. 139 m <sup>2</sup>  |
| Dachform     | Satteldach              |
| Zimmer       | 5                       |
| Schlafzimmer | 3                       |
| Badezimmer   | 1                       |
| Baujahr      | 1983                    |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Garage |

|             |                                                                                    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 379.000 EUR                                                                        |
| Haus        | Doppelhaushälfte                                                                   |
| Provision   | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                             |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Schwimmbad,<br>Einbauküche, Balkon                          |

**Objektnummer: 26285020 - 30952 Ronnenberg / Empelde - Ronnenberg**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergie-verbrauch        | 81.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 30.06.2036     | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1983          |



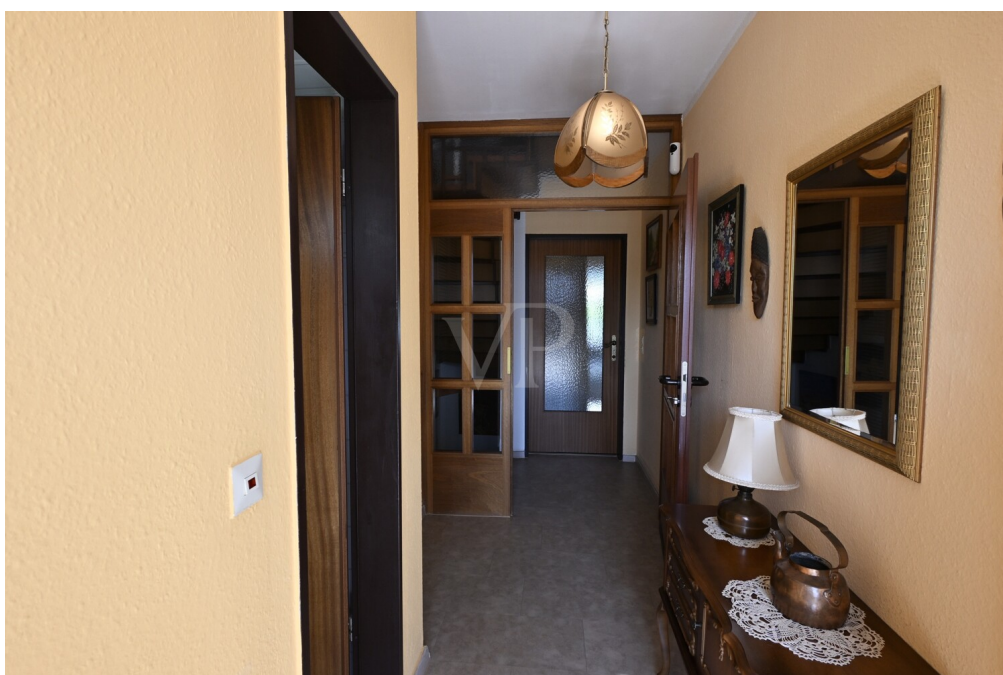
Objektnummer: 26285020 - 30952 Ronnenberg / Empelde - Ronnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285020 - 30952 Ronnenberg / Empelde - Ronnenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 26285020 - 30952 Ronnenberg / Empelde - Ronnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285020 - 30952 Ronnenberg / Empelde - Ronnenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 26285020 - 30952 Ronnenberg / Empelde - Ronnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285020 - 30952 Ronnenberg / Empelde - Ronnenberg

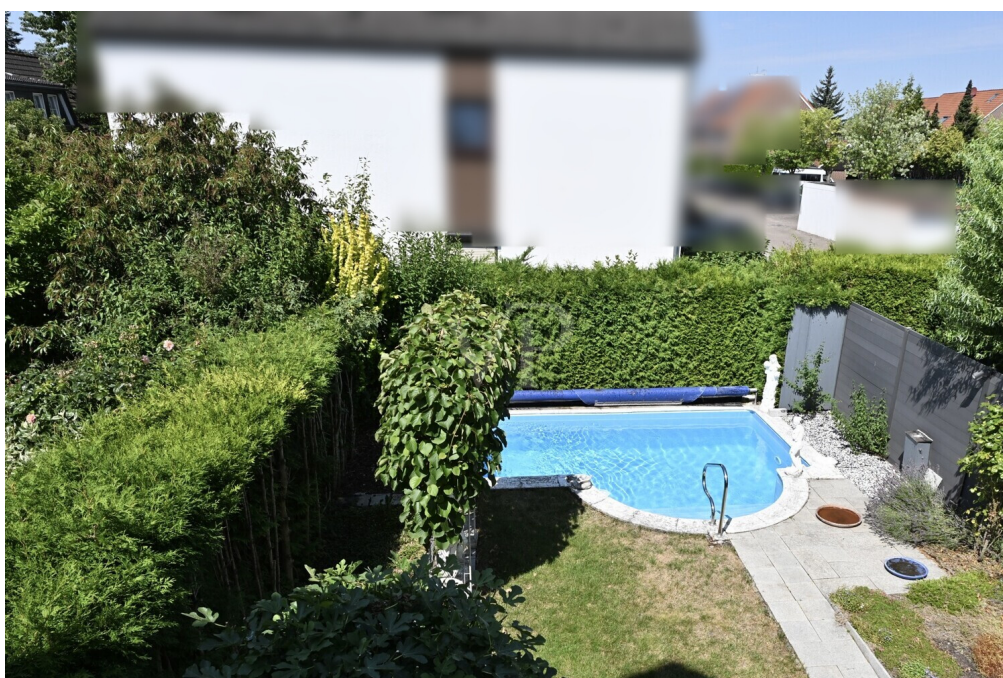
## Die Immobilie





Objektnummer: 26285020 - 30952 Ronnenberg / Empelde - Ronnenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 26285020 - 30952 Ronnenberg / Empelde - Ronnenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 26285020 - 30952 Ronnenberg / Empelde - Ronnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285020 - 30952 Ronnenberg / Empelde - Ronnenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 26285020 - 30952 Ronnenberg / Empelde - Ronnenberg

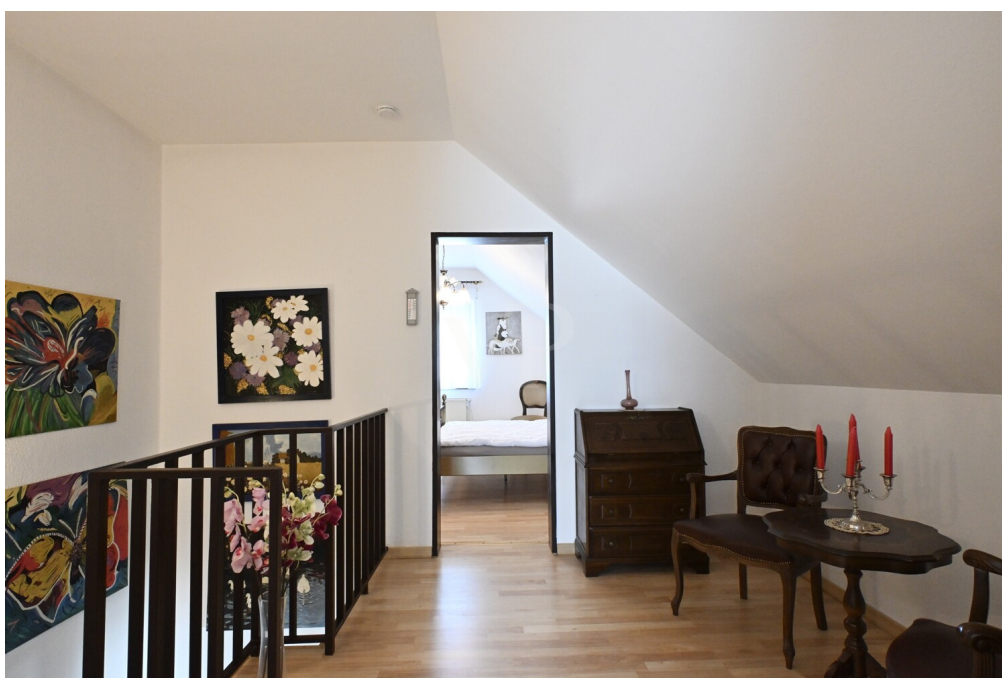
## Die Immobilie





Objektnummer: 26285020 - 30952 Ronnenberg / Empelde - Ronnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285020 - 30952 Ronnenberg / Empelde - Ronnenberg

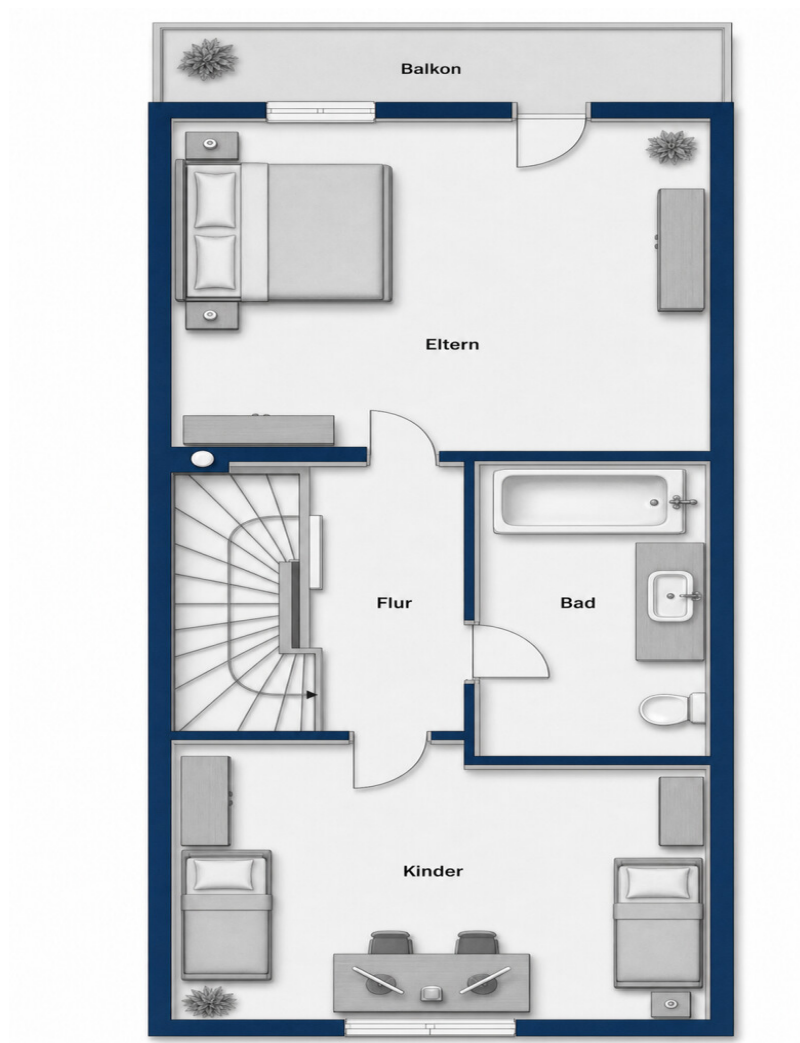
## Die Immobilie

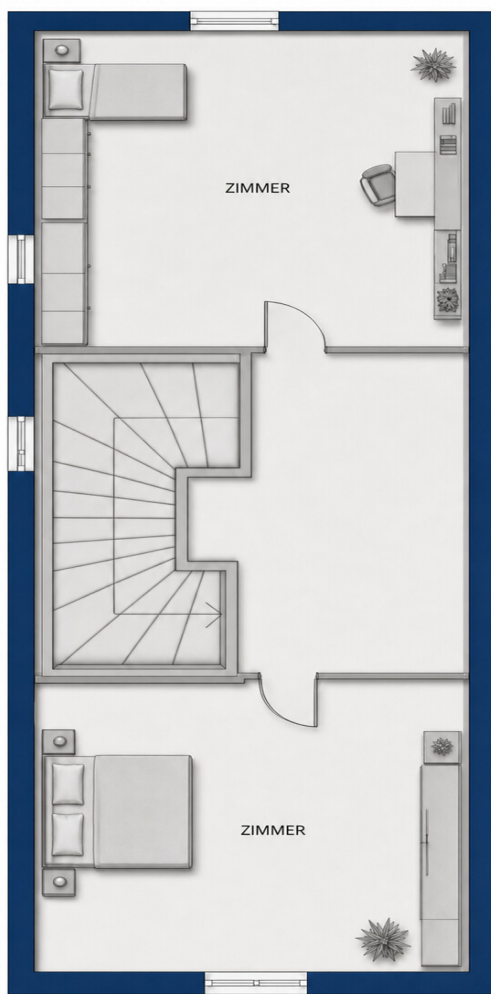




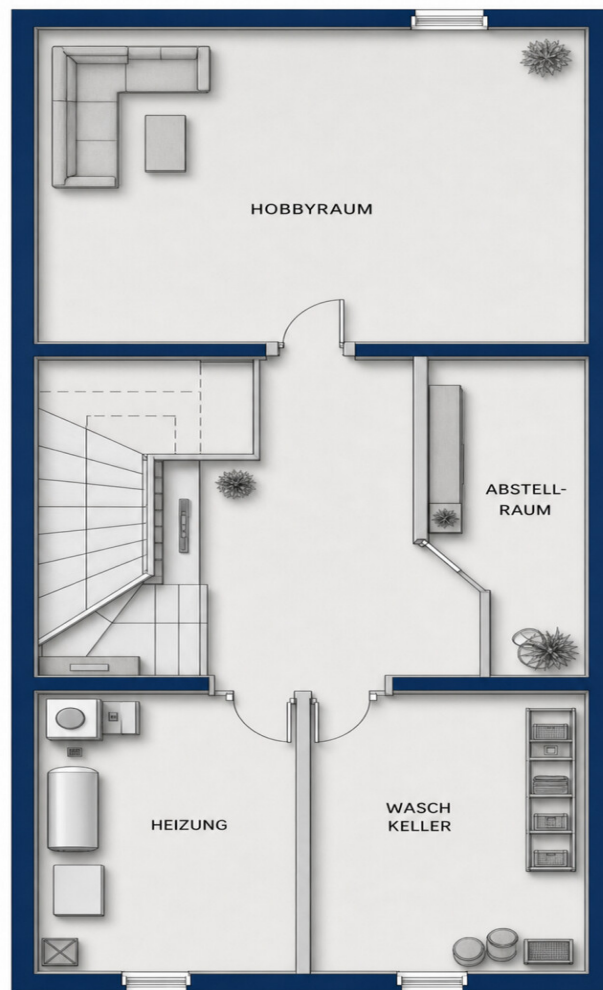
Objektnummer: 26285020 - 30952 Ronnenberg / Empelde - Ronnenberg

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26285020 - 30952 Ronnenberg / Empelde - Ronnenberg**

## Ein erster Eindruck

Mit diesem Immobilienangebot präsentiert Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd eine charmante Doppelhaushälfte, die mit ihrem großzügigen Raumangebot, ihrer durchdachten Aufteilung und ihrem besonderen Wohnkomfort begeistert. Das im Jahr 1983 in massiver Bauweise errichtete Haus verfügt über rund 139 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet Paaren sowie Familien ein behagliches Zuhause mit viel Raum für individuelle Wohnideen.

Das Herz des Hauses bildet der großzügige Wohnbereich, der auf Grund seiner Struktur in zwei Wohnzonen eingeteilt werden kann. Auf ca. 26 m<sup>2</sup> finden sowohl ein Essbereich als auch eine gemütliche Couchcke ihren Platz – ideale Voraussetzungen für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Der direkt angrenzende Wintergarten erweitert den Wohnraum um einen lichtdurchfluteten Bereich mit besonderem Charme. Dank der großzügigen Fensterflächen entsteht eine helle und einladende Atmosphäre, die den Raum zu jeder Jahreszeit zu einem angenehmen Rückzugsort macht.

Besonders praktisch ist der direkte Zugang vom Wohnbereich in die Küche, der für kurze Wege im Alltag sorgt. Die mit Einbauelementen ausgestattete Küche bietet darüber hinaus Platz für einen kleinen Esstisch – der perfekte Ort für den morgendlichen Kaffee oder ein entspanntes Frühstück.

Der gepflegte Charakter, den Sie im Haus vorfinden, setzt sich im Garten fort. So lässt sich die freie Zeit auf der überdachten Terrasse, die Sie vom Wintergarten aus betreten, genießen!

Ein besonderes Highlight hält der Garten für Sie bereit: Der eigene Pool mit Wärmepumpe bietet an warmen Sommertagen eine angenehme Möglichkeit zur Abkühlung und sorgt für zusätzlichen Freizeitwert. Ob zur Erfrischung zwischendurch oder für entspannte Stunden im Freien – der Pool ergänzt den gepflegten Außenbereich auf attraktive Weise.

Die 2 Zimmer, die Ihnen im 1. Obergeschoss zur Verfügung stehen, können Sie - je nach Ihren familiären Bedürfnissen - als Schlaf- oder Kinderzimmer, als Büro oder als Ankleideraum einrichten. Das mit einer Wanne ausgestattete Tageslichtbadezimmer rundet das Profil auf dieser Wohnebene ab. Insbesondere das Schlafzimmer zum Garten wird Sie überzeugen: Der Raum erfährt durch den vorgelagerten Balkon ein besonders sommerliches Wohnambiente.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet Ihnen zwei weitere Zimmer und damit zusätzlichen Raum für individuelle Wohnideen. Die Räume lassen sich flexibel nutzen und ergänzen das großzügige Platzangebot der Immobilie.

**Im Keller stehen Ihnen neben einem Heizungsraum ein Waschkeller sowie ein praktischer Abstellraum zur Verfügung. Ein geräumiger Hobbyraum eröffnet darüber hinaus weitere Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Das Kellergeschoss sorgt damit für wertvollen Stauraum und ergänzt das großzügige Raumangebot des Hauses auf praktische Weise.**

**Abgerundet wird das attraktive Angebot durch eine Garage, ein Carport mit Wallbox sowie eine Alarmanlage.**

**Insgesamt präsentiert sich diese Doppelhaushälfte als vielseitiges und familienfreundliches Zuhause mit einer gelungenen Kombination aus großzügigem Raumangebot, angenehmem Wohnkomfort und einem hohen Maß an Wohnqualität – eine Immobilie, die Wohnen und Erholung auf besondere Weise miteinander verbindet.**



**Objektnummer: 26285020 - 30952 Ronnenberg / Empelde - Ronnenberg**

## Ausstattung und Details

### **Doppelhaushälfte mit Garage und Carport**

#### **Erdgeschoss:**

- Windfang
- Küche
- Wohn-/ Esszimmer
- Wintergarten (1992)
- Gäste-WC

#### **Obergeschoss:**

- Flur
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Küche mit Essplatz

#### **Dachgeschoss:**

- Kinderzimmer
- Gästezimmer
- Flur

#### **Keller:**

- Vorraum
- Heizungsraum
- Waschkeller
- Abstellraum
- Hobbyraum

#### **Ausstattung:**

- Fußböden: Parkett (2006), Laminat, Fliesen
- Heizung: Gas-Zentralheizung (2011)
- Fenster: zweifach verglaste Kunststofffenster (2001)
- elektrische Außenrollläden
- Haustür (2016)
- neuer Sicherungskasten (2021)
- Internet / Fernsehen: Kabelanschluss
- Alarmanlage von verisure

#### **Außenbereich:**

- geräumige Garage inkl. Abstellraum
- Carport
- Wallbox (2021)
- überdachte Terrasse
- Balkon

- Pool mit Wärmepumpe betrieben (2000)
- Markise (2012)

**Objektnummer: 26285020 - 30952 Ronnenberg / Empelde - Ronnenberg**

## Alles zum Standort

Ihr neues Zuhause befindet sich in Empelde, einem Ortsteil von Ronnenberg, der südwestlich an die Landeshauptstadt Hannover angrenzt. Empelde ist mit circa 12.000 Einwohnern der größte Stadtteil Ronnenbergs.

Sie finden in Empelde eine hervorragende Infrastruktur vor.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, ärztliche Versorgung und Gastronomie gestalten das Leben in Empelde sehr komfortabel.

Für die Betreuung und Ausbildung von Kindern ist ebenfalls bestens gesorgt. Vom Kindergarten, über die Grundschule, bis hin zur Gesamtschule bietet Ihnen Empelde das gesamte Spektrum.

Auch die Freizeitgestaltung kommt nicht zu kurz. In den vielfältigen Sparten des TuS-Empelde und TV Rot-Weiß Ronnenberg findet sicherlich jeder seine bevorzugte Sportart. Ein großes Sport- und Freizeitzentrum ist eine gute Alternative oder Ergänzung zum Sportverein. Und im Sommer können sich die Wasserratten auf eine Erfrischung im ortsansässigen Freibad freuen.

Die Anbindung an die Landeshauptstadt ist bestens. Mit der Straßen- oder S-Bahn gelangen Sie binnen weniger Minuten in das Zentrum Hannovers.

Wer lieber mit dem Auto unterwegs ist, hat über die direkt angrenzenden Bundesstraßen B65 und B217 kurze Wege und die Autobahn A2 ist schnell erreicht.

Ihr neues Zuhause liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend. Sie wohnen in einer gepflegten Nachbarschaft und in unmittelbarer Nähe zu Kindertagesstätten und sämtlichen Schulformen.

Die umliegenden Feldwege und Naherholungsgebiete "Benther Berg" und "Gehrdener Berg" laden zu Joggingrunden oder Fahrradtouren ein.

Auch Geschäfte des alltäglichen Bedarfs haben sich rund um das Wohngebiet angesiedelt, so dass Sie für Ihre Besorgungen von kurzen Distanzen profitieren.

Empelde hat aufgrund seiner Nähe zur Stadt Hannover einen sehr urbanen Charakter. Sie wohnen hier sehr zentral, dürfen die Vorzüge einer großen Stadt genießen, wohnen aber dennoch in ländlicher Idylle in einer gewachsenen Ortschaft.

Finden Sie hier Ihren Zufluchtsort, als Kontrast zu dem hektischen Arbeitsalltag in der Großstadt.



**Objektnummer: 26285020 - 30952 Ronnenberg / Empelde - Ronnenberg**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26285020 - 30952 Ronnenberg / Empelde - Ronnenberg**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Susanne Krausz-Grimsehl**

---

**Huflattichweg 17, 30880 Laatzen**

**Tel.: +49 511 - 64 20 165 0**

**E-Mail: [hannover.sued@von-poll.com](mailto:hannover.sued@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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