Rodenberg

Effizienzhaus · PV Anlage / Wärmepumpe · zukunftssicher ins Eigenheim

Objektnummer: 24216001

KAUFPREIS: 465.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 108 m^2 • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 496 m^2

Objektnummer: 24216001 - 31552 Rodenberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24216001 - 31552 Rodenberg

Auf einen Blick

Objektnummer	24216001
Wohnfläche	ca. 108 m²
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	3
Baujahr	1979
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	465.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 129 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24216001 - 31552 Rodenberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	UMWELTWAERME
Energieausweis gültig bis	12.01.2034
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	34.92 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A

Objektnummer: 24216001 - 31552 Rodenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24216001 - 31552 Rodenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24216001 - 31552 Rodenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24216001 - 31552 Rodenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24216001 - 31552 Rodenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24216001 - 31552 Rodenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24216001 - 31552 Rodenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24216001 - 31552 Rodenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24216001 - 31552 Rodenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24216001 - 31552 Rodenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24216001 - 31552 Rodenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24216001 - 31552 Rodenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24216001 - 31552 Rodenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24216001 - 31552 Rodenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24216001 - 31552 Rodenberg

Ein erster Eindruck

Dieses 1979 ,in Holzständerbauweise, errichtete Haus bietet dank einer umfangreichen Kernsanierung und Modernisierung Energieeffizienz auf höchstem Niveau sowie angenehmen Wohnkomfort dank guter Aufteilung und Smart Home Technologie. Die Wohnfläche beträgt ca. 108m². Zudem ist das Haus vollunterkellert (massiv) und bietet zusätzlich ca.129m² Nutzfläche. Die Kellerräume sind beheizt und verfügen teilweise über Fenster. Über die breite Diele treten Sie in den lichtdurchfluteten Wohnbereich. Die Sonnenterrasse mit Südausrichtung und elektrischer Markise wird über eine helle Glasfront mit dem Wohnbereich verbunden und sorgt für eine helle und offene Atmosphäre. Im EG stehen Ihnen 2 weitere Räume, ein Gäste WC , ein Bad mit begehbarer Dusche sowie eine neuwertige Einbauküche zur Verfügung. Der gesamte Bereich des EG wurde im Zuge der Sanierung 2022 erneuert. Kernsanierung 2022: Dieses Haus wurde mit viel Liebe zum Detail modernisiert und auf den neuesten Stand gebracht. Die Kosten der umfangreiche Modernisierung und Kernsanierung seit 2022 belaufen sich auf ca. 260.000€ (nachweise Vorhanden) Ein Überblick; Effizienz und Nachhaltigkeit: Mit Wärmepumpe und PV-Anlage mit 10Kwh Speicher für eine ressourcenschonende Energieversorgung (20 Paneele Südausrichtung, 5 Paneele Ostausrichtung) neue Küche und Bäder: Hochwertige Ausstattung für zeitgemäßen Komfort. Smart Home Technologie: Intelligente Steuerung von Elektrik und Wärmepumpe für maximalen Wohnkomfort. Terrassendach aus Aluminium mit doppelter elektrischer Markise: Genießen Sie sonnige Tage im eigenen Garten mit Südausrichtung Elektrik und Wasser erneuert, neue Steckdosen mit Smartfunktion Maler und Putzarbeiten im Innenbereich neue Fenster mit Isolierverglasung und Rollos Fenster und Balkontüren abschließbar Sicherheitsstufe 2 Dachsanierung : Reinigung , Lackierung, Versiegelung Umfangreicher Umbau der Außenanlage und des Gartens mit Granitsteinen, individuell gefertigten Handläufen und Beeten Erneuerung des Fußboden Erneuerung der Dämmung Wandheizung Lackierung Decke und Türen Diese Maßnahmen tragen massiv zu einem erhöhten Wohnkomfort, Nachhaltigkeit sowie zur Senkung des Energieverbrauchs (Energieeffizienzklasse A)bei. Im Keller bieten sich mehrere beheizte Räume zur Nutzung, Abstellmöglichkeiten, sowie ein stets gleichbleibend temperierter Raum, der als Weinkeller genutzt wird. Auch hier ist ein vollwertiges Badezimmer mit Badewanne verbaut. Über die großzügige Garage gelangen Sie bequem in das Haus. Dieses Effizienzhaus vereint modernen Wohnkomfort, nachhaltige Energieversorgung und Smart Home Technologie. Das lichtdurchflutete Ambiente, die hochwertige Ausstattung und die gute Raumaufteilung machen dieses Objekt zu einem einzigartigen Zuhause. Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin,

Objektnummer: 24216001 - 31552 Rodenberg

Ausstattung und Details

·2022 Effizienz und Nachhaltigkeit: Mit Wärmepumpe und PV-Anlage mit 10kwH Speicher für eine ressourcenschonende Energieversorgung.
·2022 neue Küche und Bäder: Hochwertige Ausstattung für zeitgemäßen Komfort.
·2022 Smart Home Technologie: Intelligente Steuerung von Elektrik und Wärmepumpe für maximalen Wohnkomfort.
·2021 Terrassendach aus Aluminium mit doppelter elektrischer Markise: Genießen Sie sonnige Tage im eigenen Garten mit Südausrichtung
·2022 Elektrik und Wasser erneuert, neue Steckdosen mit Smartfunktion
·2022 Maler und Putzarbeiten im Innenbereich
·2021 neue Fenster mit Isolierverglasung und Rollos, abschließbar Sicherheitsstufe 2
·2023 Dachsanierung : Reinigung , Lackierung, Versiegelung
·2021 Umfangreicher Umbau der Außenanlage und des Gartens mit Granitsteinen, individuell gefertigten Handläufen und Beeten
·2022 Erneuerung des Fußboden
·2022 Erneuerung der Dämmung
·2022 Wandheizung
·2023 Lackierung Decke und Türen
·2021 Renovierung Innenräume

Objektnummer: 24216001 - 31552 Rodenberg

Alles zum Standort

Die charmante Stadt Rodenberg erwartet Sie mit einer idyllischen Umgebung und einer hervorragenden Lebensqualität. Gelegen im schönen Niedersachsen, bietet diese Region nicht nur natürliche Schönheit, sondern auch eine ausgezeichnete Anbindung und eine Vielzahl von lokalen Einrichtungen. Rodenberg punktet mit einer optimalen Verkehrsanbindung, die Ihnen eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Städte ermöglicht. Die Autobahnen A2 und A7 befinden sich in greifbarer Nähe, wodurch Sie schnell und unkompliziert sowohl Hannover als auch andere Städte der Region erreichen können. Die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet zudem eine bequeme Fahrt mit Bus und Bahn. In Rodenberg finden Sie alles, was das tägliche Leben angenehm gestaltet. Die malerische Innenstadt lädt zum Bummeln ein und beherbergt eine Vielzahl von Geschäften, Boutiquen und lokalen Handwerksbetrieben. Supermärkte, Bäckereien und Märkte sorgen für eine erstklassige Versorgung im Bereich Lebensmittel. Darüber hinaus bietet die Stadt eine breite Palette an Restaurants, Cafés und Bars, in denen Sie die regionale Küche genießen oder entspannt mit Freunden zusammensitzen können. Die Gesundheit der Bewohner liegt in Rodenberg im Fokus, mit einer gut ausgestatteten medizinischen Infrastruktur. Ärzte, Apotheken und Gesundheitszentren stehen zur Verfügung, um Ihre medizinische Versorgung sicherzustellen. Für Familien mit Kindern ist die Stadt ideal, da sie eine Auswahl an Kindergärten und Schulen bietet, die Bildung und Entwicklung auf höchstem Niveau garantieren. Insgesamt präsentiert sich Rodenberg als ein lebenswerter Ort, der sowohl urbanen Komfort als auch naturnahe Erholung bietet. Ihr neues Zuhause erwartet Sie in einer freundlichen Gemeinschaft, die Tradition und Moderne harmonisch verbindet

Objektnummer: 24216001 - 31552 Rodenberg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.1.2034. Endenergieverbrauch beträgt 34.92 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Umweltwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist A. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

Objektnummer: 24216001 - 31552 Rodenberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Hussein Safwan

Lange Straße 4 Schaumburg
E-Mail: schaumburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com