

Ronnenberg

Ein Haus mit Charakter – Split-Level-Reihenhaus mit Kaufoption des Erbpachtgrundstücks

Property ID: 26285028



PURCHASE PRICE: 269.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 112 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 179 m²

Property ID: 26285028 - 30952 Ronnenberg

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

Property ID: 26285028 - 30952 Ronnenberg

At a glance

Property ID	26285028
Living Space	ca. 112 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1988
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	269.000 EUR
House	Terrace house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 26285028 - 30952 Ronnenberg

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	31.08.2036
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	79.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1988

Property ID: 26285028 - 30952 Ronnenberg

The property



Property ID: 26285028 - 30952 Ronnenberg

The property



Property ID: 26285028 - 30952 Ronnenberg

The property



Property ID: 26285028 - 30952 Ronnenberg

The property



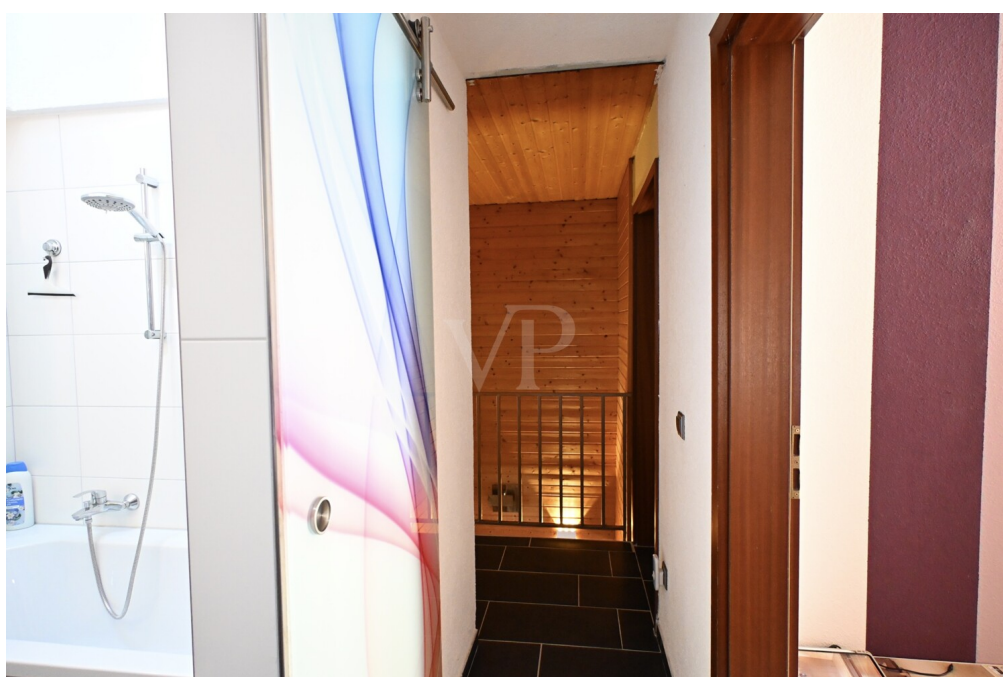
Property ID: 26285028 - 30952 Ronnenberg

The property



Property ID: 26285028 - 30952 Ronnenberg

The property



Property ID: 26285028 - 30952 Ronnenberg

The property



Property ID: 26285028 - 30952 Ronnenberg

The property



Property ID: 26285028 - 30952 Ronnenberg

The property



Property ID: 26285028 - 30952 Ronnenberg

The property



Property ID: 26285028 - 30952 Ronnenberg

The property



Property ID: 26285028 - 30952 Ronnenberg

A first impression

Mit diesem Immobilienangebot präsentiert Ihnen VON POLL IMMOBILIEN Hannover Region Süd ein charmantes Reihemittelhaus mit einem außergewöhnlichen und zugleich ausgesprochen wohnlichen Grundriss. Das im Split-Level-Stil errichtete Haus überzeugt durch seine offen gestaltete Architektur und die geschickte Anordnung der einzelnen Wohnebenen. Durch die unterschiedlichen Höhen entsteht ein abwechslungsreiches Raumgefühl, das die Wohnbereiche miteinander verbindet und dem Zuhause eine ganz besondere Atmosphäre verleiht.

Auf rund 112 m² Wohnfläche bietet das Haus vier Zimmer und eignet sich damit ideal für ein Paar oder eine kleine Familie. Die durchdachte Raumaufteilung schafft sowohl großzügige gemeinsame Bereiche als auch ausreichend Rückzugsmöglichkeiten. Bereits beim Betreten der Diele fällt der Blick unmittelbar in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich. Die verschiedenen Ebenen sorgen dabei für eine natürliche Gliederung, ohne das großzügige und verbindende Wohngefühl zu verlieren.

Der Essbereich befindet sich auf einer Ebene mit der Küche und bildet damit den kommunikativen Mittelpunkt des Erdgeschosses. Nur wenige Stufen führen hinauf in den etwas höher gelegenen Wohnbereich. Dieser Höhenversatz verleiht dem Raum seinen besonderen Charakter und schafft zugleich eine optische Trennung zwischen Essen und Wohnen.

Große Fensterflächen sorgen für angenehme Helligkeit und lassen viel Tageslicht in den Wohnbereich. Gleichzeitig eröffnen sie den direkten Zugang zur angrenzenden Terrasse und dem Garten. So lässt sich der Wohnraum bei schönem Wetter nach draußen erweitern.

Auch die weiteren Ebenen des Hauses greifen das besondere Split-Level-Konzept auf. Die offen in den Wohnbereich integrierte Treppe führt in die privaten Wohnräume. Auf halber Höhe befindet sich das Schlafzimmer. Es erstreckt sich über die gesamte Hausbreite und vermittelt durch seine besondere Raumhöhe ein großzügiges und luftiges Wohngefühl.

Eine Ebene höher stehen Ihnen das Badezimmer sowie zwei zusätzliche Zimmer zur Verfügung. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und wurde 2016 modernisiert. Die beiden weiteren Räume lassen sich flexibel als Kinder-, Arbeits-, Gäste- oder Ankleidezimmer nutzen und können damit ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen gestaltet werden.

Praktischen Stauraum bietet der Teilkeller. Ergänzt wird das Platzangebot durch einen Abstellraum direkt gegenüber dem Hauseingang sowie den Spitzboden, der über eine Auszugtreppe erreichbar ist. Hier lassen sich all jene Dinge unterbringen, die im Alltag nicht ständig benötigt werden.

Ein Gartenhaus bietet zusätzlichen Platz für Gartengeräte und weitere Utensilien.

Für Ihren Pkw steht eine Garage auf dem benachbarten Garagenhof zur Verfügung. Damit ist auch für eine praktische und geschützte Unterbringung des Fahrzeugs gesorgt.

Dieses Reihenmittelhaus überzeugt durch seine individuelle Architektur, seine Raumaufteilung und die gelungene Verbindung von großzügigem Wohnen und privaten Rückzugsbereichen. Ein Zuhause für alle, die das Besondere suchen und Wert auf eine durchdachte, charaktervolle Gestaltung legen.

Property ID: 26285028 - 30952 Ronnenberg

Details of amenities

Reihenmittelhaus auf Erbpachtgrundstück

- geräumiges Wohnzimmer
- Essbereich
- Einbauküche
- Gäste-WC
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Arbeitszimmer
- Badezimmer mit Wanne (2016)
- Teilkeller

Ausstattung

- Fußböden: Fliesen, PVC, Laminat
- Fenster: doppelt / dreifach verglaste Kunststofffenster (1988 / 2016)
- (elektrische) Außenrollläden
- Heizung: Gas-Zentralheizung (2016)
- Internet / Fernsehen: Glasfaser
- Terrasse
- Terrassenüberdachung
- elektrische Markise
- Gartenhaus
- Abstellraum außen, gegenüber der Haustür
- Überdachung zwischen Abstellraum und Hauseingang
- Garage

Angaben zur Erbpacht:

- Laufzeit bis 2078
- Erbpachtzins Hausgrundstück: 158€ / Quartal
- Erbpachtzins Garage: 58 € / Quartal

Es besteht die Option, dass Erbpachtgrundstück käuflich zu erwerben.

Property ID: 26285028 - 30952 Ronnenberg

All about the location

Das Reihenhaushaus befindet sich in Ronnenberg, südwestlich angrenzend an die Landeshauptstadt Hannover. Die Stadt Ronnenberg mit seinen circa 24.000 Einwohnern verfügt über eine hervorragende Infrastruktur und profitiert von ihrer Nähe zur Landeshauptstadt.

Mit dem S-Bahnhof, über den Sie binnen weniger Minuten in das Zentrum Hannovers gelangen, die direkt angrenzende Bundesstraße B217 sowie über weitere kurze Verkehrswege haben Sie beste Anbindungen in das Zentrum Hannovers.

Ihr neues Zuhause befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein Kindergarten, auch die Grundschule sowie die Marie Curie Kooperative Gesamtschule sind fußläufig erreichbar.

Auch Geschäfte des täglichen Bedarfs haben sich rund um das Wohngebiet in Ronnenberg angesiedelt, so dass Sie für Ihre Besorgungen nur kurze Wege in Kauf nehmen müssen.

In Ihrer Freizeit können Sie sich hervorragend in einem der vielen Vereine in und um Ronnenberg einbringen oder die Nähe zum Deister für Wanderungen an sonnigen Tagen auskosten.

In Ronnenberg leben Sie aufgrund der Nähe zur Landeshauptstadt Hannover sehr zentral, wohnen aber dennoch auch ländlich und idyllisch in einer Kleinstadt, die Ihren Kindern ein wohl behütetes Aufwachsen ermöglicht und die seinen Einwohnern einiges zu bieten hat.

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

Property ID: 26285028 - 30952 Ronnenberg

Other information

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.

Property ID: 26285028 - 30952 Ronnenberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Susanne Krausz-Grimsehl

Huflattichweg 17, 30880 Laatzen

Tel.: +49 511 - 64 20 165 0

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com