

Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

# Ankommen & Wohlfühlen - Liebevoll modernisierte Doppelhaushälfte!

*Número de propiedad: 25285047*



**PRECIO DE COMPRA: 425.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 328 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25285047 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25285047 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

## De un vistazo

Número de propiedad	25285047
Superficie habitable	ca. 130 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1985
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	425.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25285047 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	51.82 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	22.12.2035	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1985

Número de propiedad: 25285047 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25285047 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25285047 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25285047 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

## La propiedad



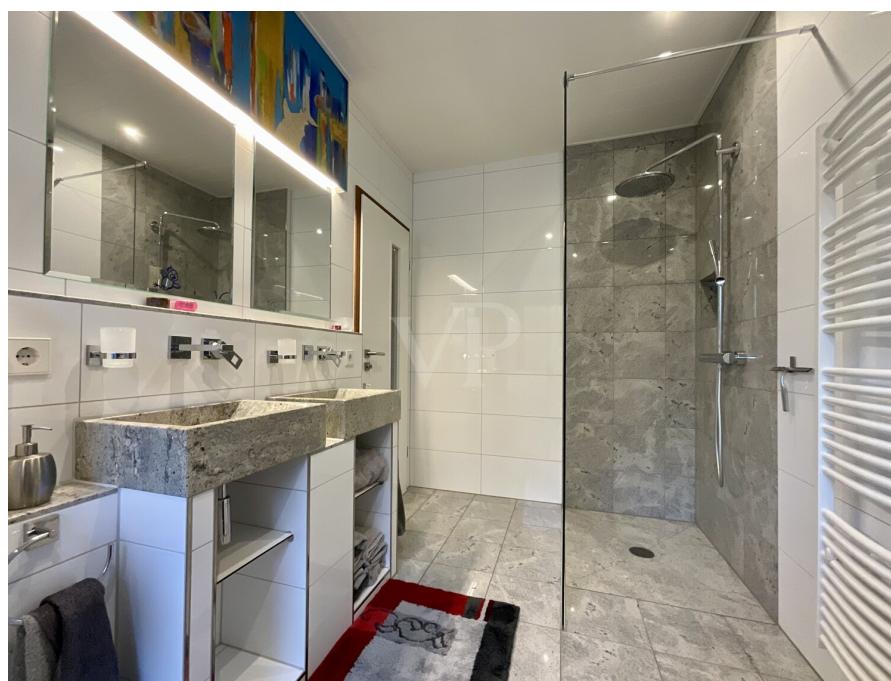
Número de propiedad: 25285047 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25285047 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25285047 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25285047 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

## La propiedad



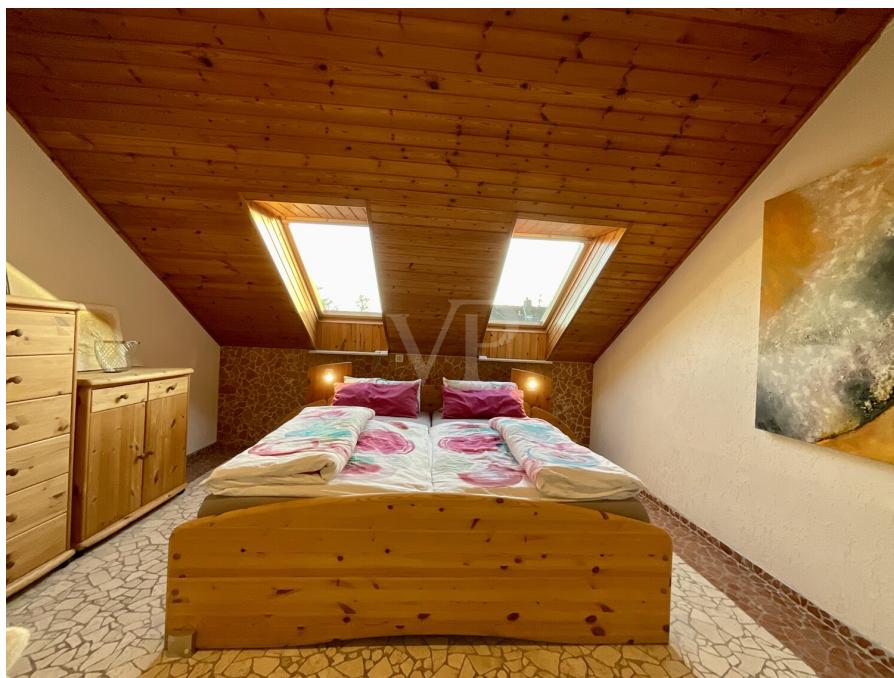
Número de propiedad: 25285047 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25285047 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25285047 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25285047 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25285047 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25285047 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

## La propiedad



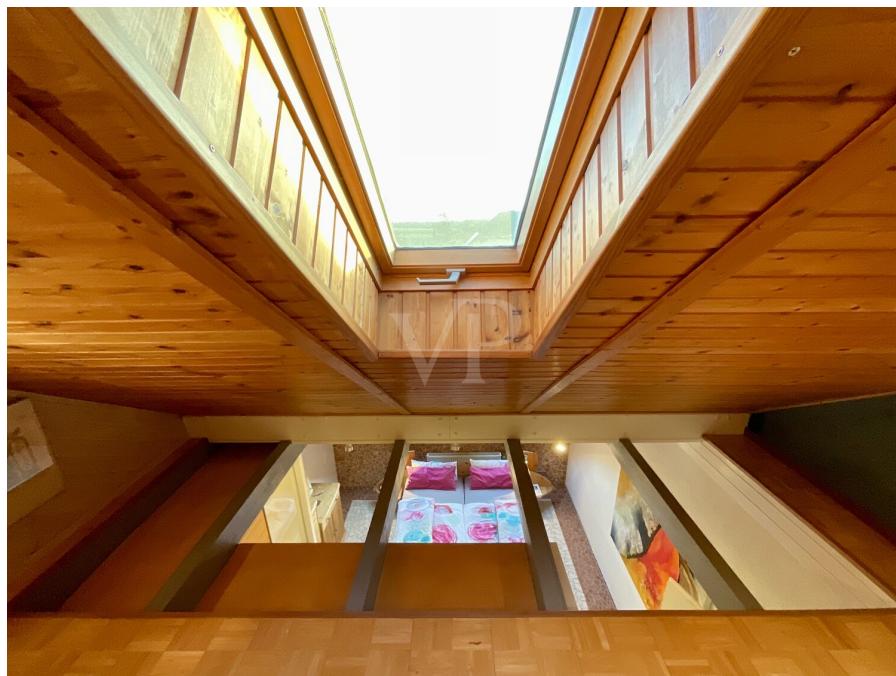
Número de propiedad: 25285047 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25285047 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25285047 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

## Una primera impresión

Mit diesem Immobilienangebot stellt Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd eine ansprechend modernisierte Doppelhaushälfte vor, die durch ihre gepflegte Erscheinung, ihre flexible Raumaufteilung und ihre spürbare Liebe zum Detail begeistert. Das 1984 in massiver Bauweise errichtete Haus wurde zwischen 2010 und 2024 umfangreich renoviert sowie modernisiert und empfängt Sie in einem Zustand, der dazu einlädt, direkt einzuziehen.

Die Immobilie überzeugt durch eine geschickte Raumaufteilung und bietet auf rund 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche einem Paar oder einer kleinen Familie ein gemütliches Zuhause. Vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, eröffnen Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Zwei Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort und lassen auch bei einem hektischen Start in den Tag genügend Raum für Entspannung.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige, L-förmig gestaltete Wohnbereich. Mit ca. 33,7 m<sup>2</sup> bietet er reichlich Platz für einen gemütlichen Essbereich und eine behagliche Sofalandschaft – perfekt für gemeinsame Abende, gesellige Stunden und wertvolle Familienmomente, die in der kalten Jahreszeit durch die wohlige Wärme des Kamins unterstrichen werden. Besonders hervorzuheben sind die breiten Fensterfronten, teilweise mit Schiebetüren versehen, die das Gefühl eines Wintergartens vermitteln und den Blick in den wunderschön angelegten Garten freigeben, der an sonnigen Tagen zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Die teilüberdachte Terrasse schafft einen geschützten Rückzugsort für gesellige Sommerabende und schützt Ihre Loungemöbel vor Regen.

Die liebevoll ausgestattete und sehr großzügig gestaltete Küche lässt die Herzen ambitionierter Hobbyköche höherschlagen. Hochwertige Einbauelemente, eine elegante Granitarbeitsplatte sowie ein perfekt darauf abgestimmter Granitboden verbinden Funktionalität mit modernem Design – hier wird Kochen zum Vergnügen! Der angrenzende Essplatz lädt zu fröhlichen Mahlzeiten ein!

Die 3 Zimmer, die Ihnen im Obergeschoss zur Verfügung stehen, können Sie - je nach Ihren familiären Bedürfnissen - als Schlaf- oder Kinderzimmer, als Büro oder als Ankleideraum einrichten. Das helle Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet und rundet das Raumangebot auf dieser Wohnebene ab. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum, der von einem der Zimmer aus zugänglich ist, unterstreicht den praktischen Wohnkomfort.

Darüber hinaus verfügt die Immobilie über einen ausgebauten Spitzboden, der als zusätzliche Abstellfläche oder für Hobbyzwecke genutzt werden kann und wertvollen zusätzlichen Platz jenseits der Wohnfläche schafft. Der besondere Clou ist die zum Schlafzimmer hin offen gestaltete Balkendecke.

Einen besonderen Pluspunkt dieser Immobilie stellt ihre zukunftsorientierte Nutzbarkeit dar: Mit nur wenigen Anpassungen lässt sich das Haus auch im Alter komfortabel bewohnen. So besteht durch das Einziehen einer Trennwand die Möglichkeit, den Essbereich der Küche in ein Schlafzimmer umzuwandeln. Das angrenzende Duschbad bietet hierfür ideale Voraussetzungen für barrierearmes Wohnen auf einer Ebene.

Die Liebe zum Detail setzt sich im Außenbereich fort. Die ca. 32 m<sup>2</sup> große Garage wird jeden Autoliebhaber überzeugen: diese bietet nicht nur viel Platz für Ihren Pkw und Ihre Fahrräder, sondern beherbergt auch eine Hebebühne. Gartengeräte finden in einem Biohort ihren Platz.

Insgesamt überzeugt die Immobilie durch die perfekte Verbindung von zeitgemäßem Wohnkomfort und einer angenehmen, wohnlichen Atmosphäre. Bei allen Modernisierungsmaßnahmen wurde auf hochwertige Materialien und eine harmonische Farbgestaltung geachtet. Das klare, moderne Design zieht sich konsequent durch alle Räume und fügt sich zu einem geradlinigen Gesamtbild zusammen.

Diese Doppelhaushälfte bietet damit den idealen Rahmen für kleine Familien oder anspruchsvolle Paare, die ein komfortables, sofort bezugsbereites Zuhause in einer beliebten Wohnlage suchen.

Número de propiedad: 25285047 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

## Detalles de los servicios

Einfamilienhaus

Erdgeschoss:

- Windfang
- Flur
- Küche (2012) offen gestaltet zum angrenzenden Esszimmer
- repräsentativer Wohnbereich
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche (2015)
- Abstellraum

Obergeschoss:

- Flur
  - Schlafzimmer
  - Badezimmer mit Badewanne (2015)
  - Kinderzimmer / Büro
  - Zimmer mit Gaube und Zugang zu einem Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Ausgebauter Dachboden (nicht in der Wohnfläche inkludiert) mit Blick in das

Schlafzimmer

Ausstattung:

- Fußböden: Stein, Marmor, Granit (2010)
- Innentüren: Glastüren, mit Glaseinsätzen versehene Türen
- Heizung: Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik (2020)
- Kamin
- Balkonkraftwerk
- Fenster: dreifachverglaste Holzfenster (1984), Velux Dachfenster (ca. 2010)
- elektrische Außenrollläden mit Zeitschaltuhren
- Haustür
- Dacheindeckung (2024)
- Glasfaseranschluss

Außenbereich:

- geräumige, ca. 32 m<sup>2</sup> große Garage mit Fahrradschuppen, Schieberolltor und separater Seitentür
- Hebebühne in der Garage
- 2 PKW-Freiplätze auf dem Grundstück
- Terrasse mit Teilüberdachung
- 2 Zisternen (jeweils 2.500 L)
- Biohort vor dem Hauseingang
- Gartenmauer mit Sichtschutzelementen

Número de propiedad: 25285047 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

## Todo sobre la ubicación

Ihr neues Zuhause befindet sich in Empelde, dem größten Ortsteil der Stadt Ronnenberg, der südwestlich an die Landeshauptstadt Hannover angrenzt.

Die Immobilie liegt in einer verkehrsberuhigten Sackgasse, die ein angenehmes Maß an Ruhe, Sicherheit und Privatsphäre bietet. Sie sorgt nicht nur für ein besonders entspanntes und familienfreundliches Wohnumfeld, sondern bietet zudem ausreichend kostenlose Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus.

In Empelde finden Sie 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 in direkter Feldrandlage. Sie wohnen in einer gepflegten Nachbarschaft und in unmittelbarer Nähe zu Kindertagesstätten und sämtlichen Schulformen.

Die umliegenden Feldwege 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 Vorteile 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.

Número de propiedad: 25285047 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.12.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 51.82 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Número de propiedad: 25285047 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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