Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

Großzügiges Reihenendhaus - RESERVIERT

CODE DU BIEN: 24285008

PRIX D'ACHAT: 545.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 180 m^2 • **PIÈCES:** 6 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 431 m^2

CODE DU BIEN: 24285008 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24285008 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24285008
Surface habitable	ca. 180 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	2009
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	545.000 EUR
Type de bien	Maison en bande d'angle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 64 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24285008 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	ERDGAS_LEICHT
Certification énergétiquew valable jusqu'au	14.09.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	21.80 kWh/m²a
Classement énergétique	A+

CODE DU BIEN: 24285008 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24285008 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24285008 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24285008 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24285008 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24285008 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24285008 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24285008 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24285008 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24285008 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24285008 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24285008 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24285008 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24285008 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

Une première impression

Mit diesem Immobilienangebot stellt Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein Reihenendhaus der Superlative vor! Das 2009 erbaute Haus bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 180 m² zzgl. einem Vollkeller auf einem Grundstück von ca. 431 m². Mit 6 Zimmern, darunter 5 Schlafzimmer, bietet diese Immobilie viele Räumlichkeiten. Das Haus verfügt über 2 Vollgeschosse, ein ausgebautes Dachgeschoss und einen Vollkeller, der einen direkten Zugang zum Garten bietet. Die gehobene Ausstattungsqualität sorgt für eine luxuriöse Wohnatmosphäre, die durch die helle und lichtdurchflutete Gestaltung des Hauses noch verstärkt wird. Die verwendeten Materialien und die Farbauswahl sind harmonisch aufeinander abgestimmt und tragen zusammen mit den Glastüren im Erdgeschoss und den überwiegend bodentiefen Fenster- bzw. Türelementen zu dem transparenten Wohnambiente bei. Im großzügigen, ca. 38 m² großen Wohn-/Esszimmer trifft sich die Familie zu geselligen Stunden. Hier ist Platz für die lange Tafel, aber auch viel Raum, um gemütlich vor dem knisternden Kamin zu kuscheln. Doch der schönste Platz ist immer in der Küche. Lassen Sie sich begeistern von dieser Küche, die hinsichtlich Größe und Ausstattung alle Wünsche erfüllt. Beim Blick durch die Glastür werden Sie förmlich das fröhliche Lachen und die angeregten Gespräche während ausgedehnter Kochevents und gemeinsamer Mahlzeiten erahnen. Bei schönem Wetter treten Sie durch die Doppelflügeltür der Küche hinaus und genießen Ihren Kaffee im Freien. Auf Grund der Zimmeranzahl ermöglicht das Haus ausreichende Privatsphäre für jedes Familienmitglied. Je nach familiärer Situation können Sie die 5 Zimmer im Ober- und Dachgeschoss als Kinder- und Schlafzimmer, gleichermaßen als Büro oder Gästezimmer nutzen. Jedes Zimmer überzeugt durch eine angenehme Raumgröße und die bodentiefen Fenster- bzw. Türelemente, die die Sonne hereinlassen und die Zimmer ins rechte Licht setzen. In diesem Zusammenhang bilden die beiden Badezimmer sowie das Gäste-WC die perfekte Ergänzung. So wird der morgendliche Stau vor der Badezimmertür vermieden. Außerdem können Sie zwischen einer schnellen Dusche am Morgen oder einem entspannenden Vollbad am Abend wählen. Bei so viel Platz darf Stauraum nicht fehlen. Diesen finden Sie in den 4 Kellerräumen, die mit einem wohnlichen Fliesenboden und teilweise mit Heizkörpern ausgestattet sind. Zwei der Räume eignen sich gut als Hobby- oder Wellnessraum. Sehr komfortabel ist der separate Kellerausgang zum Carport bzw. in den Garten. Der Garten birgt einen hohen Freizeitwert. Die ca. 28 m² große, sonnenverwöhnte Terrasse betreten Sie vom Wohnzimmer und genießen schon Ihr Frühstück in der Morgensonne. Kinder können sich im Garten austoben, in dem Spielgeräte, wie z.B. Pool, Trampolin und Schaukel ausreichend Platz finden. Das Haus präsentiert sich nicht nur mit maximalem Wohnkomfort, sondern auch mit einer ausgeprägten technischen Ausstattung, wie z. B.

Netzwerkanschlüssen in allen Wohn- und Schlafräumen sowie einer Satellitenanlage. Eine Photovoltaikanlage mit Einspeisungsvergütung (ca. 186,00 € inkl. MwSt. / Monat) sowie eine kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung tragen ebenso wie die Solarthermie zur Energieeffizienz des Hauses bei. Die Fußbodenheizung sorgt zusammen mit dem Kaminofen für gemütliche Wärme. Das Haus besticht durch seine Geräumigkeit und sein transparentes Wohnambiente, bietet viel Privatsphäre und einen großen Freizeitwert im Garten, der zum Entspannen einlädt. Es erfüllt alle Wünsche an ein modernes Zuhause in einem behüteten Umfeld mit gepflegter Nachbarschaft und allen Annehmlichkeiten einer Kleinstadt vor den Toren Hannovers!

CODE DU BIEN: 24285008 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

Détails des commodités

Reihenendhaus mit 2 Vollgeschossen, ausgebautem Dachgeschoss und Vollkeller
- großzügiges Wohn- / Esszimmer (ca. 38 m²)
- 5 Schlafzimmer
- geräumige, ca. 15 m² große Küche mit Essplatz (Einbauküche von Schüller ist im Preis inkludiert)
- Gäste-WC im EG
- 1 Badezimmer mit Dusche, Wanne, 2 Waschtischen, WC im 1.OG
- 1 Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, WC im DG
- 28 m² Terrasse
- Vollkeller mit "weißer Wanne" und Ausgang zum Garten
- Doppelcarport mit angrenzendem Geräteraum (8 m²)
- 2 Außenstellplätze zusätzlich
- Fußböden: Fliesen, Parkett, Teppich
- Fenster: Dreifach verglaste Holzfenster, teilweise als doppelflügelige Türelemente mit französischen Balkonen ausgestattet
- elektrische Rollläden im Erdgeschoss und 1 Zimmer im 1. OG
- maßgefertigte Plissées
- Glasinnentüren in Küche und Wohnzimmer
- Fußbodenheizung (außer im Schlafzimmer im 1. OG sowie im DG)
- Gaszentralheizung (2009) in Gemeinschaft mit den 3 Nachbarhäusern - Kosten nach Verbrauch
- Solarthermie für Warmwasser
- Kaminofen mit Zertifikat (Betriebserlaubnis über 2024 hinaus)
- Photovoltaikanlage (4,2 kwP) mit Einspeisungsvergütung
- Kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Netzwerkanschlüsse in allen Wohn-und Schlafräumen
- Satelliten-Anlage

CODE DU BIEN: 24285008 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24285008 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.9.2033. Endenergieverbrauch beträgt 21.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

CODE DU BIEN: 24285008 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Susanne Krausz-Grimsehl

Huflattichweg 17 Région Sud de Hanovre - Laatzen
E-Mail: hannover.sued@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com