

Ronnenberg

## Helle und modern renovierte 3,5-Zimmer-Wohnung im Hochparterre!

???????: 25285036



?????: 285.000 EUR • ??????: ca. 85 m<sup>2</sup> • ??????: 3.5

?????? ?????: 25285036 - 30952 Ronnenberg

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ?????????? ??????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ??????????????

● ????????????????????

????????? ??????????: 25285036 - 30952 Ronnenberg

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25285036
???????????	ca. 85 m <sup>2</sup>
?????????	3.5
?????????? ???	2
???????????	
???????????	1
????? ??????????????	1976
????? ??????????????	1 x ???????

????? ????????	285.000 EUR
???????????	???????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2022
?????????	???????
???????????	
???????	WC ????????????, ??????, ??????????

????????? ??????????: 25285036 - 30952 Ronnenberg

## ????????????? ??????????

???????????	???????????
???????????	??????
???????????	04.10.2034
???????????????	
?????? ???	
????? ????????????	??????

???????????????????	VERBRAUCH
???????????	99.70 kWh/m²a
???????????	
???????????	
???????????	D
???????????	
???????????	
????? ????????????	1976
???????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

???????? ?????: 25285036 - 30952 Ronnenberg

?? ??????



???????? ?????: 25285036 - 30952 Ronnenberg

?? ??????



???????? ?????: 25285036 - 30952 Ronnenberg

?? ??????



???????? ?????: 25285036 - 30952 Ronnenberg

?? ??????



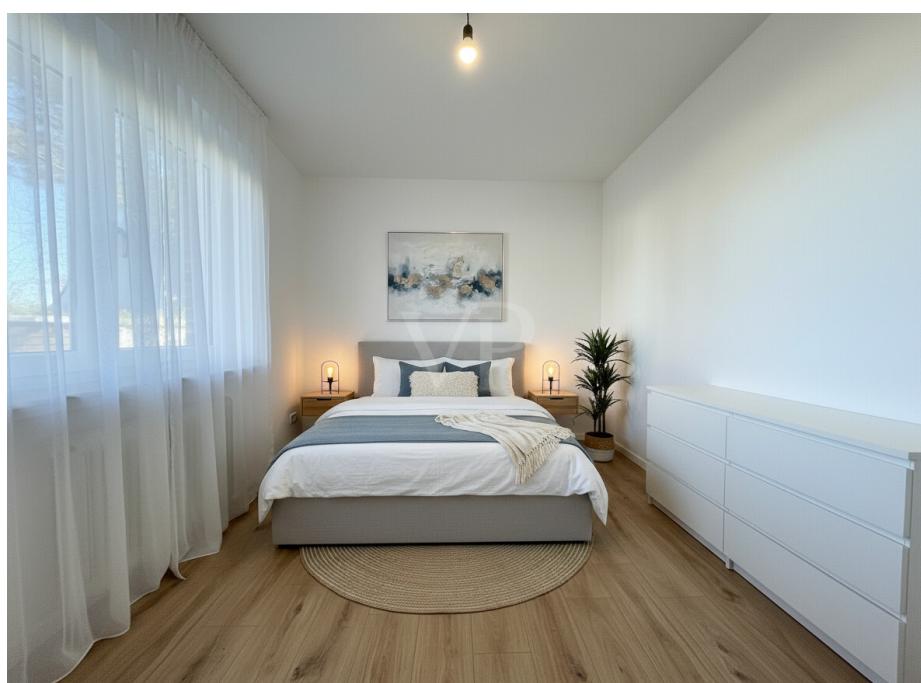
???????? ?????: 25285036 - 30952 Ronnenberg

?? ??????



????????? ??????????: 25285036 - 30952 Ronnenberg

?? ????????



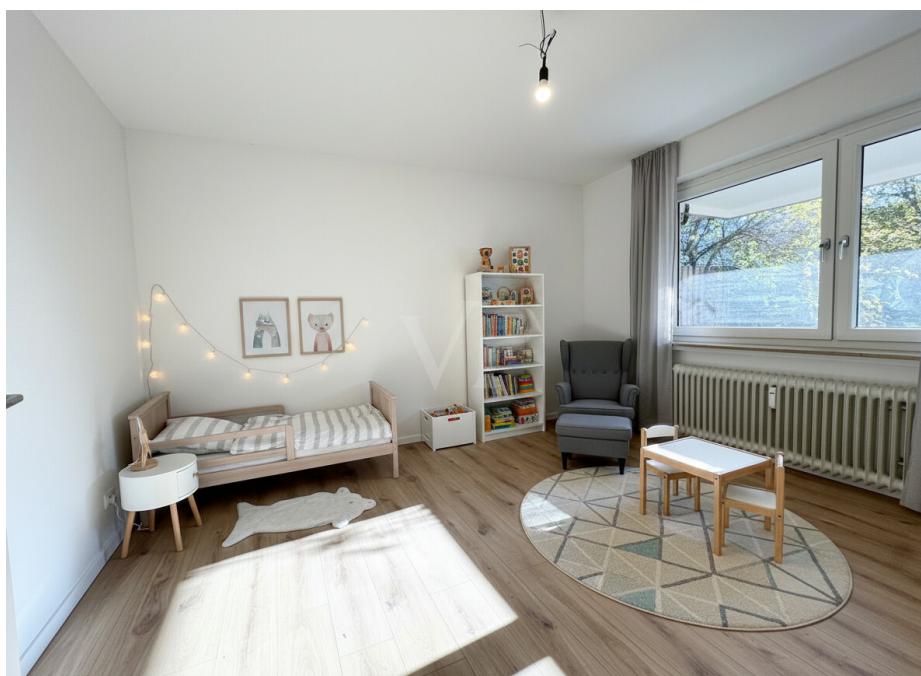
???????? ?????: 25285036 - 30952 Ronnenberg

?? ??????



????????? ??????????: 25285036 - 30952 Ronnenberg

?? ????????



????????? ??????????: 25285036 - 30952 Ronnenberg

?? ????????



???????? ?????: 25285036 - 30952 Ronnenberg

?? ??????



???????? ?????: 25285036 - 30952 Ronnenberg

?? ??????



????????? ??????????: 25285036 - 30952 Ronnenberg

## ??? ????? ????????

Mit diesem Immobilienangebot bietet Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd eine unter modernen Gesichtspunkten renovierte 3,5-Zimmer Wohnung zum Wohlfühlen bis ins hohe Alter an!

Sie möchten sich räumlich verkleinern, weil die Kinder aus dem Haus sind und Ihr Haus und der Garten zu groß geworden sind?

Es wird Zeit, sich auf eigene Beine zu stellen und vom Kinderzimmer in die eigenen vier Wände ziehen?

Als junges Paar möchten Sie sich die Miete ersparen und sich den Traum einer eigenen Wohnung erfüllen?

Sie suchen einen Zweitwohnsitz, weil das Pendeln zwischen Arbeitsplatz und Hauptwohnsitz zu anstrengend wird?

Sie erkennen Ihre Wünsche wieder? Dann kommen Sie mit dieser 3,5-Zimmerwohnung Ihrer Wunscherfüllung näher!

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre einer gepflegten Wohneinheit mit angenehmer Nachbarschaft. Ihren Hauseingang teilen Sie sich mit nur 3 weiteren Parteien.

Aufgrund der Lage der Wohnung im Hochparterre können Sie Ihr neues Zuhause bis ins hohe Alter genießen und auch Ihre Einkäufe ohne Anstrengung in die Wohnung transportieren.

Grundlage für ein gemütliches Zuhause bietet Ihnen die 3,5-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 85 m<sup>2</sup>.

Die Räume präsentieren sich durch die vielen Fensterelemente hell und luftig und lassen viel Spielraum für Ihre Gestaltungsideen.

Das Herzstück der Wohnung, der ca. 35,8 m<sup>2</sup> große Wohn-/ Essbereich, wird Sie begeistern. Es erwartet Sie eine Kombination aus Essdiele und Wohnzimmer, offen gestaltet, gleichwohl optisch durch einen breiten Durchgang in zwei Wohnzonen separiert - ein Wohnformat, das überzeugt.

Breite Fensterfronten und der Zugang zur großzügigen Loggia durchfluten den Wohnbereich mit viel Licht und unterstreichen die geräumige Wohnatmosphäre.

Das Wohnangebot wird durch die geschützte, nach Süden ausgerichtete Loggia ergänzt. Hier können Sie Ihre freie Zeit genießen und mit Blick ins Grüne die Seele baumeln lassen.

An den Essbereich grenzt ein kleiner Flur an, der Ihnen Zutritt zu zwei Zimmern gewährt. Somit ist der Schlafbereich etwas von dem Wohnbereich separiert und sorgt für entsprechende Privatsphäre. Die Zimmer können Sie - je nach Ihren Bedürfnissen - als Schlaf- oder Kinderzimmer, als Büro oder als Ankleideraum einrichten. Das Badezimmer,

das mit einer fast bodengleichen Dusche ausgestattet ist, wird Ihnen mit seiner modernen Einrichtung gefallen. Das Badezimmer ist ebenso wie das zusätzliches Gäste-WC im Schlaftrakt angesiedelt und gewährleistet somit kurze Wege.

Die ca. 9,4 m<sup>2</sup> große Küche, die Sie ebenfalls vom Essbereich aus betreten können, wartet darauf, von Ihnen ganz nach Ihren Vorstellungen und Vorlieben eingerichtet zu werden. Sehr praktisch ist in diesem Zusammenhang der Waschmaschinenanschluss, der bereits in der Küchenzeile integriert ist.

Die Wäsche können Sie dann in einem der Gemeinschafts-Trockenkeller aufhängen, während Ihnen in Ihrem Kellerraum weiterer Stauraum zur Verfügung steht.

Ihr PKW findet in der Garage, die sich neben dem Haus befindet, seinen geschützten Platz.

Bei der Renovierung der Wohnung wurde auf die Verwendung hochwertiger Materialien geachtet und die Farbkombination harmonisch ausgewählt. So tragen die weißen Innentüren in Kombination mit dem dunkleren Farbton des Vinylbodens zu einem transparenten Wohnambiente mit geradlinigem Stil bei.

Die anthrazitfarbenen Bodenfliesen in den Bädern und in der Küche verleihen den Räumlichkeiten einen edlen Touch. Insgesamt erwartet Sie eine charmante Wohnung, die Sie mit einer geräumigen und hellen Wohnatmosphäre willkommen heißt und die Sie mit ihrem Komfort begeistern wird! Die Wohnung spricht all diejenigen Interessenten an, die keine Lust auf Renovierungsarbeiten haben und ein neues Zuhause suchen, in das Sie ohne viel Aufwand einziehen können. Überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin von der geschmackvollen Ausstattung der Wohnung!

????????? ??????????: 25285036 - 30952 Ronnenberg

## ???????????????? ??? ????????

ETW im Hochparterre

- 4 Parteien
- 3,5 Zimmer (ca. 14,9 m<sup>2</sup>, 9,3 m<sup>2</sup>, 35,8 m<sup>2</sup>)
- Waschmaschinenanschluss in der Küche
- Badezimmer mit Dusche (2022)
- Gäste-WC (2022)
- Loggia (ca. 3,9 m<sup>2</sup>)
- Privater Kellerraum mit Licht und Strom
- Trockenräume zur gemeinschaftlichen Nutzung
- ca. 1600 m<sup>2</sup> Grundstück mit 1/4 Eigentanteil

Ausstattung:

- Fenster: zweifach verglaste Kunststofffenster (2020)
- Fußböden: Fliesen, Vinyl (2023)
- Heizung: Gasheizung (2021)
- Durchlauferhitzer in Küche und Bad
- Internet: Glasfaser, Kabel
- Gegensprechanlage
- Garage

???????? ?????: 25285036 - 30952 Ronnenberg

## ??? ??? ??? ????????

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 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 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.

???????? ?????: 25285036 - 30952 Ronnenberg

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.10.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 99.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: 25285036 - 30952 Ronnenberg

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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