

## Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

????????????????, ??????? ?????????????? ????  
???? ??????????!

??????? ??????????: 25285037



???? ??????: 999.000 EUR • ??????????: ca. 240 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 695 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

???????? ??????????: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25285037	????? ???????	999.000 EUR
????????????	ca. 240 m²	??????	????????????
?????? ???????	????????????????	????????????????	????????????????
????????	5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	4	????????	???????
????????	3	????????????	????????
????? ?????????????	2012	????????????	????????, ??????, ????????????????
?????? ?????????????	2 x ??????	????????	????????, ?????????

???????? ??????????: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	???????????????	???????	35.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	15.09.2035	????????????? ???????????????	A
????? ????????????	???????????????	????????????? ???????????????	2012
		????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	

???????? ??????????: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

?? ?????????





???????? ??????????: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

?? ?????????





???????? ??????????: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

?? ?????????





???????? ??: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

?? ????????



???????? ??????????: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

?? ?????????





???????? ??????????: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

?? ?????????





???????? ??: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

?? ???????



???????? ??: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

?? ????????





???????? ??????????: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

?? ?????????





???????? ??????????: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

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

?? ?????? ??? ?????????? ??????????, ? Von Poll Immobilien ?????????????? ??? ??????????  
??? ??????? ??????? ?????????????? ?????????????????? ??? ????????? ?? ??????????????????  
?????????? ?? 2012, ? ??????????? ?????????????? ?? ??????????? ?????????? 695 ?.? ?? ?????  
?????? ?????????????? ??????? ?? ?????????? ?????????????????? ??? ??? ?????????????????? ????????? - ?  
?????????? ??? ??????? ?????????????? ????. ??? ?? ?????????? ??? ?? ?????????? ?????, ??????  
?????????????: ????? ?? ??????? ????? ?? ??????? ?? ??? ?????????????? ??? ?? ???! ?? ????? ???  
????????? ?????????? 2,70 ?., ?? ?????????????? ?? ?? ??????? ?????????????? ??? ?????????????????????  
???? ?????????????? ?????????????? ????? ?????????????? ????? ?? ??? ??????????? ??? ?????????? ???  
????????????????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ???, ?????????? ??? ?????????????????? ??????????????  
?????????????????. ?? ?????????? ?????????????? ??????? ??? ? ??????????? ?????????????????? ??????????????  
???? ?????????????????? ??????????? ?? ?????????????????? ??????????? ??? ??? ??????????? ?????????  
?????????????????????. ??? ??? ?????????, ??? ??????????? ??????? ?????????????? ??? ??????? ??????? ?????  
????????????????????? ?????? ??????????????????. ??????? ?????????????????? ?? ?????????????? ??????? ??????????????. ?  
?????????? ?????????????????? ?????????????????? ??? ??? ?????????????? ??????????? ??? ? ?????????? ???????  
????????????????????? ??????????? ?? ?????????????????????? ?????????? ??? ??????. ??? ?? ??????? ??????????????? ??  
????????? ?????????? ??? ?????????? ??????? ?? ?????????????? ??? ??????????, ??????????? ?? ?????????????????  
???? ?????????????????? ?????????? ??? ?? ??? ??????? ??? ??? ?????????????? ? ??? ?????????????? ??  
?????????????????. ??????? ??? ?? ??????????????? ??????????, ? ??????? ??????????????????? ?? ??? ??? ???  
?????????????? ??? ?? ???????, ?? ?????????? ?????????????????? ?????????????? ??????. ? ?????????? ???????  
????????????????????? ?? ?????? ?????????? ?????????????? ?????????????? ??? ?? ??????? ??? ?????????? ?????  
????????????? ?? ?????????? ??? ??????????. ?? ?????????????????? ??????????????? ?? ??????? ?????????????? ?  
????????????????????? ?????????? ?? ??? ?????????????????? ???????, ?????????????? ?? ?????????????????? ???  
?????????????????. ??? ?????? highlight ??? ?????????????????? ?????? ?????????????? ??????, ?????  
????????????????????? ? ?????????????? ?????????????????? ??????????????????. ?????????????? ??? ?????????????????? ???  
??? ?? ?????????????????????? ?? en-suite ??????????. ?? ?????????? ?????????, ?????????????????, ?????????????  
?????????? ?????? ??? ??????? ??? ??????????????. ??? ?????????????????????? ?????????????? ?????????????? ???  
????????????????? ??? ?????????????????? ??????????? ?????????????? ?????????????? ? ?????????? ??????? ??? ?  
?????????? ?????????????? ?????????????????????? ??? ?????????????????? ??????????. ?? ??????? ??????????? ??  
?????? ?? ??????????? ?????????? ?????????? ?? ??????????????? ?? ?????????, ?????????? ?????????????????? ?  
?????????????????????. ?? ?????????????????? ??? ? ?????????????????????? ??? ?????????????????? ?????????? ???  
?????????????? ??????????, ?? ?????????? ??? ??? ??????????, ?????????????????? ??? ?? ??????????. ??? ??  
?????????? ?????????????????? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????? ? ??? ?????????????? ???????  
?????????. ?? ?????????????????? ?? ?? ??????? ??? ?????????? ??? ?? ?????????????????? ??? ?????????, ?????  
?????????? ?? ?????? ??? ?????????????? ?????????????????? ??????????????? - ??? ??????? ?? ??????????. ???  
????? ??????????? ??? ?????????????????? ??? ?????????????????? ??? ??????? ? ??????? ?????????????? ??? ??  
????????????????? ??????????? ??? ??????? ?????????? ??? ?????????????????? ??????. ???????????, ?????? ??

?????? ?????????????? ?? ?? ?????????, ??????? ??????? ??? ? ??????? ???  
????????????? ??? ????? ?????? ??? ?? ?????????????? ?? ??????????????, ?? ??????  
????????????? ??? ?????? ?????????????? ?????, ?? ??????????? ?? ?????? ?????????,  
????????? ??? ?????????????? ?????????????????, ?? ??? ??????????. ? ?????????????????  
??????, ? ?????? ??????????? ??????? ??? ?????????????????????? ??? ? ?????????????????  
?????????? ??? ?????, ?????? ?????????? ??? ??? ?????????????? ? ??? ?????????? ??? ??????  
??? ?????????? ??? ??? ?????????? ????????????????? - ?????????? ??? ???? ???? ????  
????????? ?????????????? ??? ???????????!

??????? ???????: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

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

Einfamilienhaus

Erdgeschoss:

- großzügiger Entrée
- repräsentativer Wohn- / Essbereich, Zugang zur Terrasse
- offen gestaltet Küche mit hochwertigen Einbauelementen und Küchentresen
- Gästezimmer / Büro
- Gäste-WC mit Dusche
- Hauswirtschaftsraum mit Zugang zur Doppelgarage

Obergeschoss:

- Galerie
- Schlafzimmer mit Ankleidebereich (ca. 38 m²), Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Badewanne, bodengleicher Dusche und Doppelwaschtisch (ca. 23 m²)
- 2 Schlafzimmer (jeweils ca. 18 m²)
- Badezimmer mit Dusche

Außenbereich:

- Doppelgarage mit Sektionaltor und Zugang zum HWR
- Terrasse mit Überdachung und elektrischer Markise
- Balkon mit Treppe zum Garten sowie elektrischer Markise
- Gartenhaus
- Gartenteich
- Elektrisches Einfahrtstor

Ausstattung:

- Fußböden: Echtholzparkett, Fliesen
- Heizung: Erdwärmepumpe
- Kamin
- Fenster: zweifach verglaste Kunststofffenster (Sicherheitsglas) überwiegend bodentief als Terrassentüren ausgeprägt
- elektrische Außenrollläden
- Be-/ Endlüftungsanlage
- Küchenanschlüsse in einem Raum im OG



??????? ???????: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – 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.

??????? ?????????: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 35.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ?????: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

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

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

Susanne Krausz-Grimsehl

---

Huflattichweg 17, 30880 Laatzen  
Tel.: +49 511 - 64 20 165 0  
E-Mail: hannover.sued@von-poll.com

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

---

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