

Ronnenberg / Empelde - Ronnenberg

## Reprezentatív, világos, családi ház a mezo szélén!

VP azonosító: 25285037



VÉTELÁR: 999.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 240 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 695 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde - Ronnenberg**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde - Ronnenberg**

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 25285037               |
| Hasznos lakótér       | ca. 240 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Csonka kontyteto       |
| Szobák                | 5                      |
| Hálósobák             | 4                      |
| Fürdoszobák           | 3                      |
| Építés éve            | 2012                   |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Garázs             |

|                      |                                                                                    |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 999.000 EUR                                                                        |
| Ház                  | Családi ház                                                                        |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                                      |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                            |
| Felszereltség        | Terasz, Kandalló,<br>Beépített konyha, Erkély                                      |

**VP azonosító: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde - Ronnenberg**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés    |
| Energiaforrás                                     | Elektromosság |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 15.09.2035    |
| Energiaforrás                                     | Geotermikus   |

|                                                               |                     |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                    | 35.20 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | A                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 2012                |



**VP azonosító: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde - Ronnenberg**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde - Ronnenberg**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde - Ronnenberg**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde - Ronnenberg**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde - Ronnenberg**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde - Ronnenberg**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde - Ronnenberg**

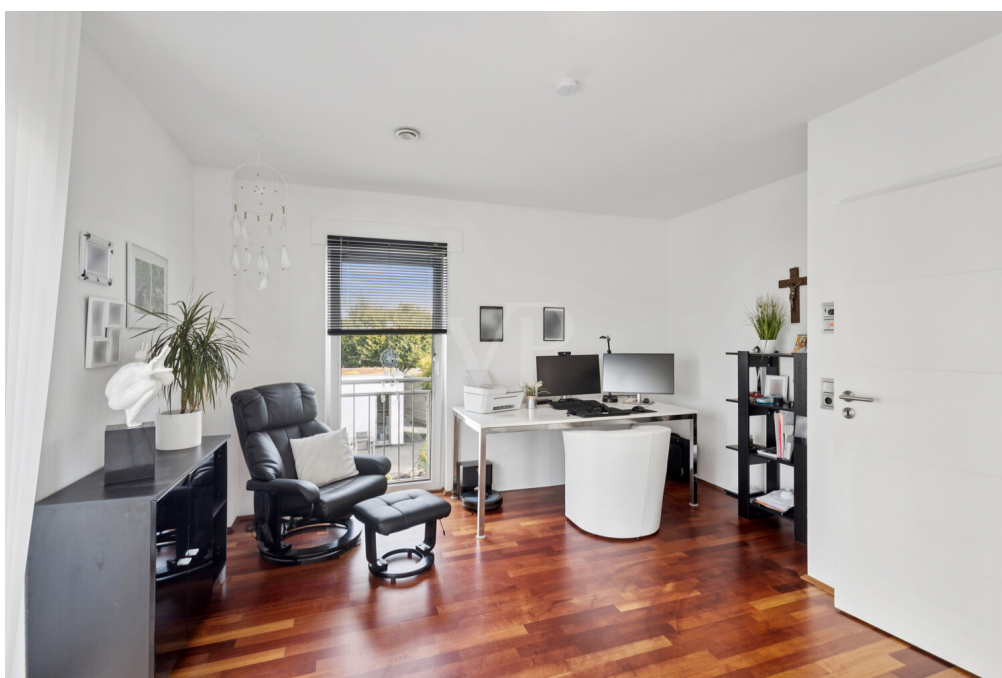
## Az ingatlan





**VP azonosító: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde - Ronnenberg**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde - Ronnenberg**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde - Ronnenberg**

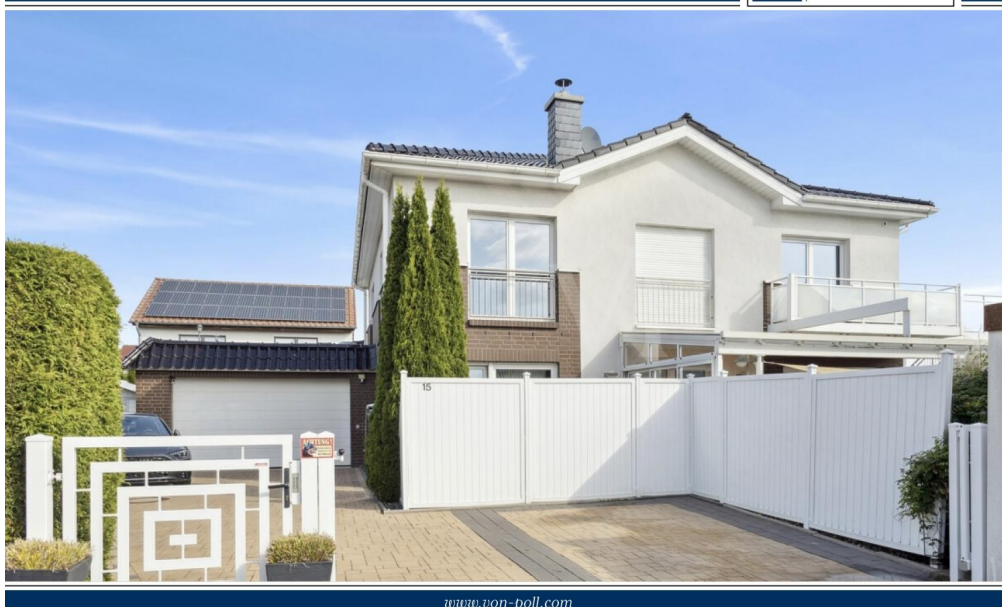
## Az ingatlan





**VP azonosító: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde - Ronnenberg**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde - Ronnenberg**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde - Ronnenberg**

## Az első benyomás

Ezzel az ingatlanajánlattal a Von Poll Immobilien egy tekintélyes és ugyanolyan magas minőségű családi házat kínál, amely biztosan lenyűgözi a vendégeket. A 2012-ben épült ház egy körülbelül 695 m<sup>2</sup>-es telken fekszik egy csendes lakóutcában, gyönyörű panoráma kilátással a szomszédos mezőkre – a nyugodt élet garantált itt. Abban a pillanatban, ahogy belép, egyértelmű: ez a ház a tágasságról és a fényről szól! A körülbelül 2,70 m-es belmagasság, a számos ablakkal és teraszajtóval kombinálva, amelyek a földszint minden szobájából biztosítanak kijáratot a szabadba, és természetes fénnel árasztják el a szobákat, kiemelik a tágas lakókörnyezetet. A ház kiváló minőségű anyagai és egységes színvilága megfelel a legmagasabb igényeknek, és semmi kívánnivalót nem hagy maga után. A bejáratról egy üvegajtón keresztül pillanthatunk be a lenyűgöző nappaliba. Ez különböző lakózónákra van osztva. A nagy étkezőasztal a nyitott konyhából nyúlik ki, a kényelmes üloszlopok pedig a kandalló közelében helyezhető el. Még télen a kandalló hozzájárul a nappaliban eltöltött hangulatos estékhez, nyáron a két terasz egyikén vagy az erkélyen élvezheti a szabadidejét. A fedett terasz mellett, amely az egyik teraszt védi az esőtől, a napellenzők további árnyékot nyújtanak. A konyha minden elképzelhető extrával fel van szerelve, és minden otthoni szakács szívét megdobogtatja. A magnólia színű, magasfényű frontok tökéletesen harmonizálnak a gránit munkalappal, így a főzés igazi eseményé válik. Egy másik fénypont várja Önt a legfelső emeleten, ahol a tágas nappali hangulata folytatódik. Élvezze a két, saját fürdőszobával rendelkező hálószoba luxusát. Különösen a fő fürdőszoba kínál bőséges teret a kényelemhez és a pihenéshez. A nagyméretű fürdőkád központi szerepet kap, és a tiszta kikapcsolódás pillanatait ígéri! A zuhanykabin és a dupla mosdó teszi teljessé a luxusfelszereltséget. A szint harmadik szobája könnyen berendezhető irodának, vendégszobának vagy hálószobának. Ha családi helyzete további szobát igényel, a földszinten talál egyet, amely a nappaliból közelíthető meg. Ez a szoba rugalmasságot kínál az otthoni idősődéshez vagy a többgenerációs együttéléshez. A földszinti zuhanyzóval és a lépcső kialakításával kombinálva ez alapot teremt a különböző élethelyzetekhez – egy jövőképes házhoz. További kényelmi elem, amely megkönnyíti a mindennapi életet, a háztartási helyiségből a szomszédos dupla garázsba való közvetlen hozzáférés. Összességében ez az ingatlan tágas, világos helyiségeivel lenyűgöző. A részletekre való odafigyelés és minden kényelem, amit csak kívánhat, a kiváló minőségű és ízlésesen összehangolt anyagok, valamint a számos praktikus, muszáj és korszerű funkció kombinációja lenyűgözi Önt. Az átgondolt alaprajz, amely lehetővé teszi a változó életkörülményekhez való alkalmazkodást is, ideális egy olyan család vagy pár számára, akik értékelik a minőséget és a harmonikus építészetet – kényeztesse magát ezzel a luxus és rugalmasság érzetével!



**VP azonosító: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde - Ronnenberg**

## Részletes felszereltség

### 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 m<sup>2</sup>), Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Badewanne, bodengleicher Dusche und Doppelwaschtisch (ca. 23 m<sup>2</sup>)
- 2 Schlafzimmer (jeweils ca. 18 m<sup>2</sup>)
- 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

**VP azonosító: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde - Ronnenberg**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde - Ronnenberg**

## **További információ / adatok**

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.



**VP azonosító: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde - Ronnenberg**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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