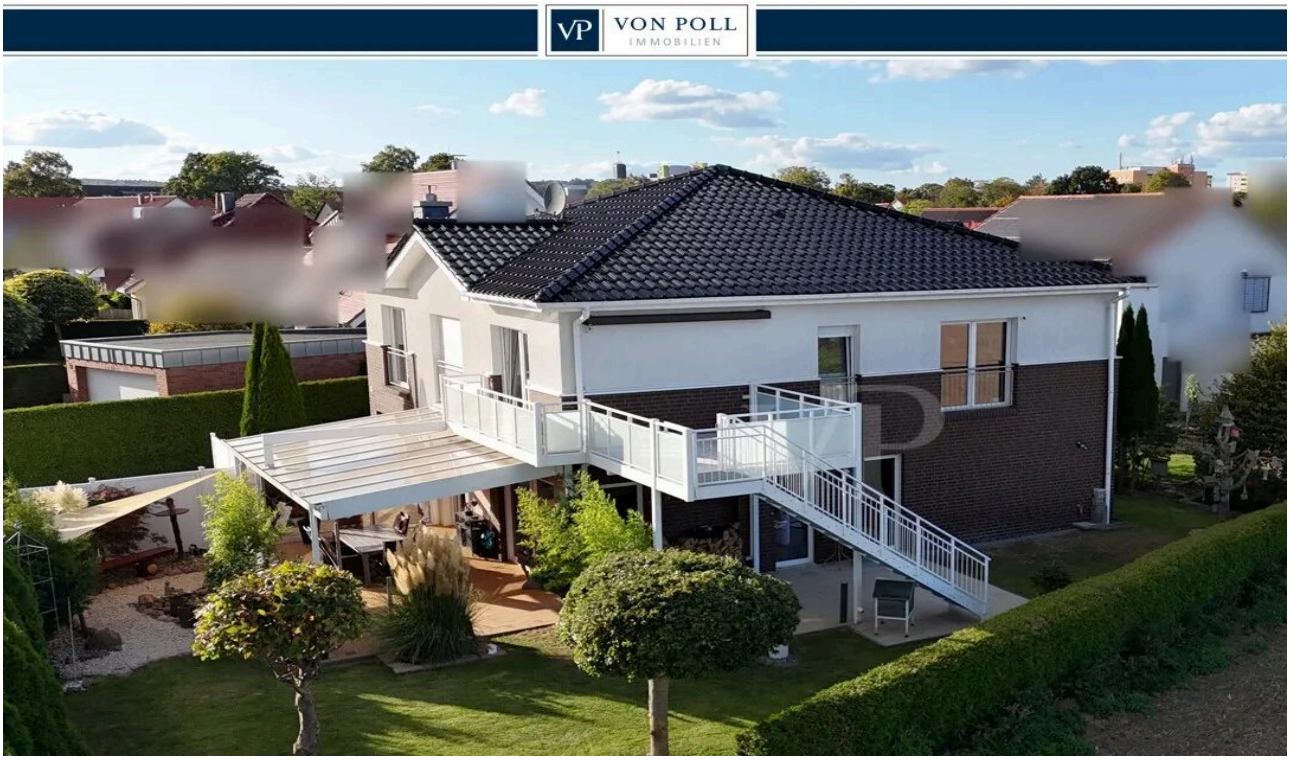
Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

# Representative, light-filled detached house on the edge of a field!

*Property ID: 25285037*




PURCHASE PRICE: 999.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 240 $m^2$ • ROOMS: 5 • LAND AREA: 695 $m^2$

Property ID: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg


- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25285037 |
| Living Space | ca. 240 m² |
| Roof Type | Half-hipped roof |
| Rooms | 5 |
| Bedrooms | 4 |
| Bathrooms | 3 |
| Year of construction | 2012 |
| Type of parking | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 999.000 EUR |
| House | Single-family house / Detached house |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Terrace, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Underfloor heating |
| Energy Source | Electricity |
| Energy certificate valid until | 15.09.2035 |
| Power Source | Geo Thermal |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption | 35.2 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | A |
| Year of construction according to energy certificate | 2012 |

Property ID: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

# The property





Property ID: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

# The property





Property ID: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

# The property





Property ID: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

# The property






Property ID: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

# The property





Property ID: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

# The property





Property ID: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

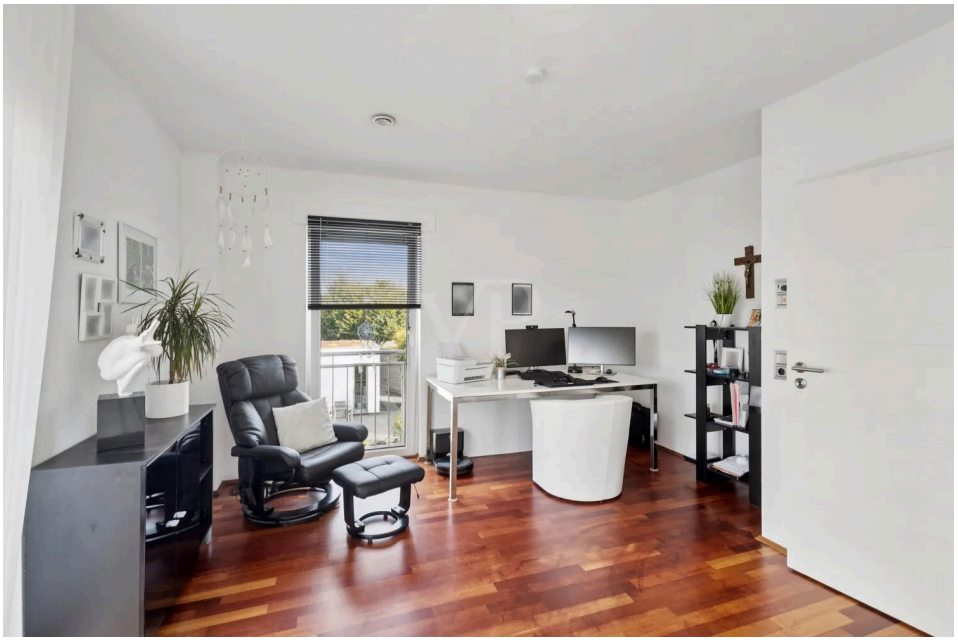
# The property





Property ID: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

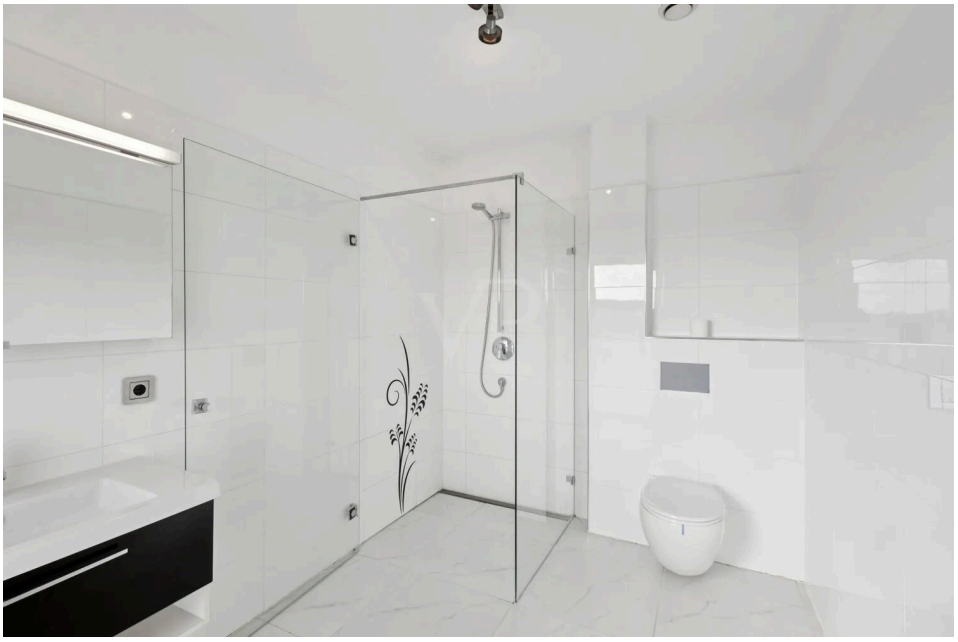
# The property





Property ID: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

# The property





Property ID: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

# The property





Property ID: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

# The property







Property ID: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

# The property



Property ID: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

# A first impression

With this property offer, Von Poll Immobilien presents a prestigious and equally high-quality detached house that is sure to impress. Built in 2012, the house is situated on a plot of approximately 695 m² in a quiet residential street with beautiful panoramic views across the adjacent fields – peaceful living is guaranteed here. The moment you step inside, it's clear: this house is all about spaciousness and light! The ceiling height of approximately 2.70 m, combined with numerous windows and patio doors that provide access to the outdoors from every room on the ground floor and flood the rooms with natural light, emphasizes the generous living atmosphere. The house's high-quality materials and consistent color scheme meet the highest standards and leave nothing to be desired. From the entrance, a glass door offers a first glimpse into the impressive living area. This is divided into various living zones. The large dining table extends from the open-plan kitchen, and the comfortable seating area can be placed near the fireplace. While the fireplace contributes to cozy evenings in the living area during winter, you can enjoy your free time on one of the two terraces or on the balcony in summer. In addition to the covered terrace, which protects one of the terraces from rain, awnings provide further shade. The kitchen is equipped with every imaginable extra and will make any home cook's heart beat faster. The magnolia-colored high-gloss fronts harmonize perfectly with the granite countertop, making cooking an event. Another highlight awaits you on the top floor, where the spacious living atmosphere continues. Enjoy the luxury of two of the bedrooms with en-suite bathrooms. The master bathroom, in particular, offers ample space for comfort and relaxation. A generously sized bathtub takes center stage and promises moments of pure relaxation! The walk-in shower and a double vanity complete the luxurious amenities. The third room on this level can easily be furnished as an office, guest room, or bedroom. Should your family situation require an additional room, you will find one on the ground floor, accessible from the living room. This room offers flexibility for aging in place or for multi-generational living. Combined with the ground-floor shower room and the design of the staircase, this provides the foundation for various living situations – a house with a future. Another convenience that simplifies daily life is the direct access from the utility room to the adjacent double garage. Overall, this property impresses with its spacious, light-filled rooms. Attention to detail and every comfort you could wish for, high-quality and tastefully coordinated materials, combined with numerous practical, technical, and state-of-the-art features will win you over. The well-thought-out floor plan, which also allows for adaptability to changing life circumstances, is ideal for a family or couple who value quality and harmonious architecture – treat yourself to this touch of luxury and flexibility!

Property ID: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

# Details of amenities

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

Property ID: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

# All about the location

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.

Property ID: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

# Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 35.20 kwh/(m²*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 Handelsregisterauszugs, 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.

Property ID: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Susanne Krausz-Grimsehl

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com