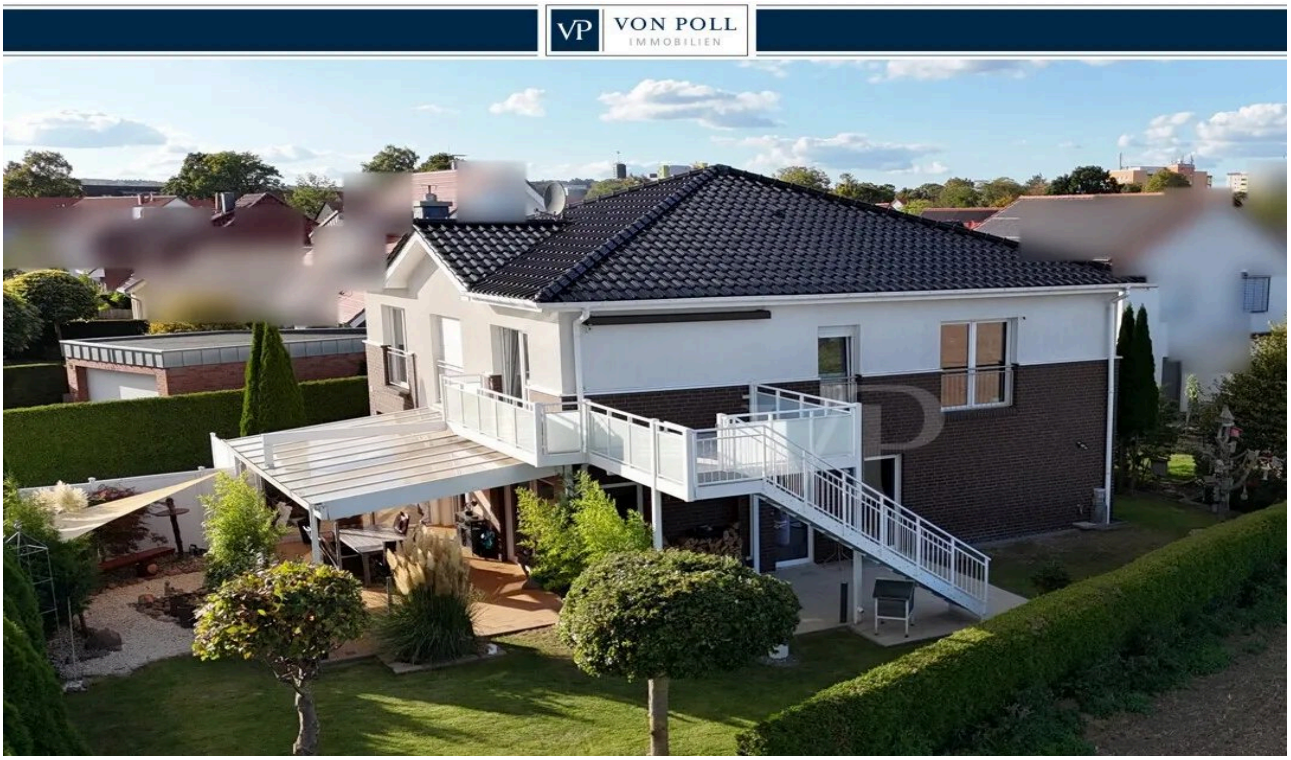
Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

Maison individuelle typique et lumineuse en bordure de champ !

CODE DU BIEN: 25285037



PRIX D'ACHAT: 999.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 240 m^2 • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 695 m^2

CODE DU BIEN: 25285037 - 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: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25285037
Surface habitable	ca. 240 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	2012
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	999.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Électricité
Certification énergétiquew valable jusqu'au	15.09.2035
Source d'alimentation	Chaleur géothermique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	35.2 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2012

CODE DU BIEN: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

La propriété





CODE DU BIEN: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

La propriété





CODE DU BIEN: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

La propriété





CODE DU BIEN: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

La propriété





CODE DU BIEN: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

La propriété





CODE DU BIEN: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

La propriété





CODE DU BIEN: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

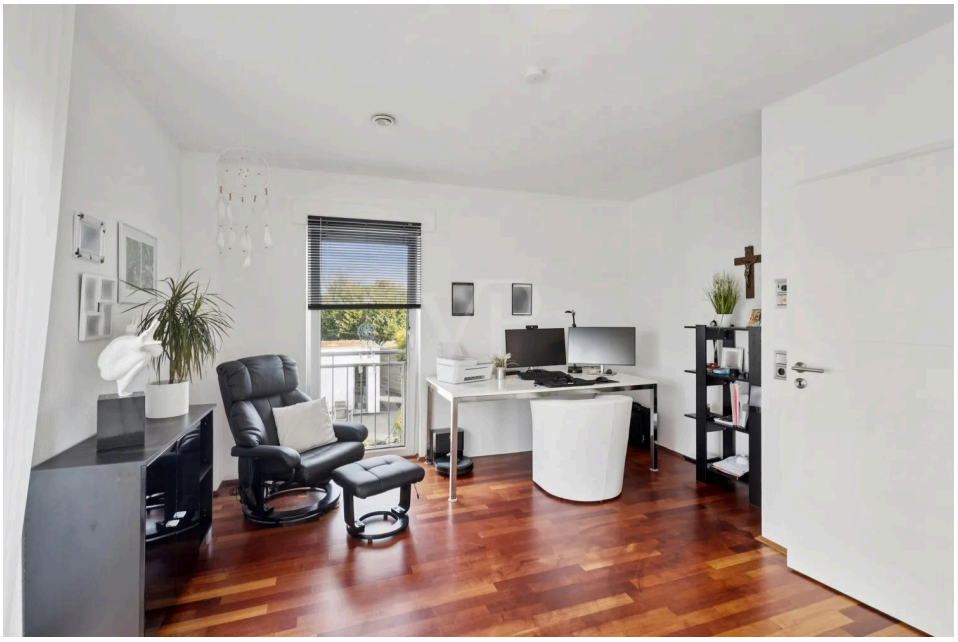
La propriété





CODE DU BIEN: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

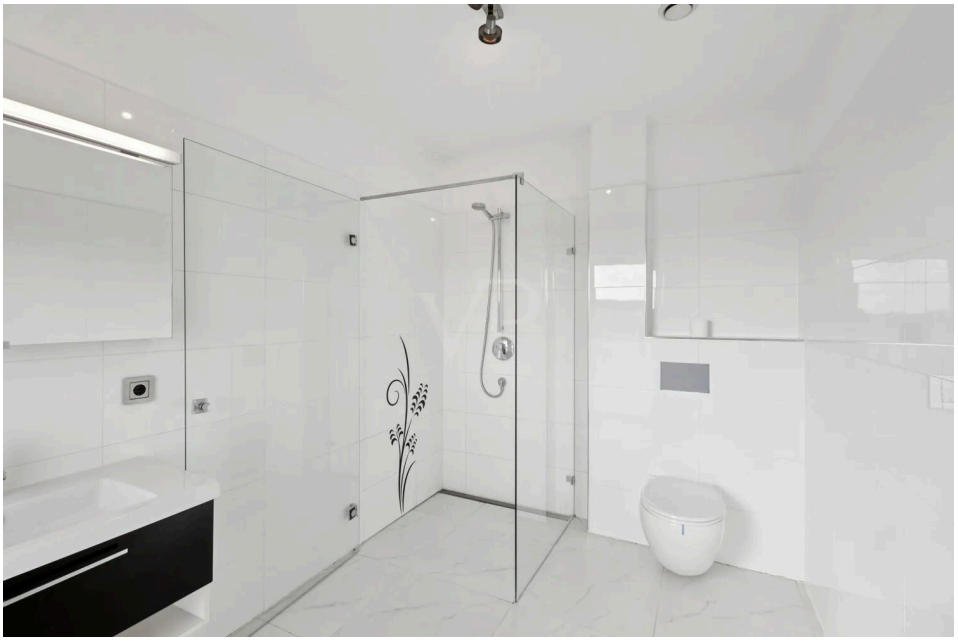
La propriété





CODE DU BIEN: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

La propriété





CODE DU BIEN: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

La propriété





CODE DU BIEN: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

La propriété





CODE DU BIEN: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

Une première impression

Avec cette propriété, Von Poll Immobilien présente une maison individuelle de prestige, d'une qualité exceptionnelle, qui ne manquera pas de vous séduire. Construite en 2012, la maison est située sur un terrain d'environ 695 m² dans une rue résidentielle calme, offrant de magnifiques vues panoramiques sur les champs environnants – la tranquillité est garantie. Dès l'entrée, le constat est évident : cette maison est synonyme d'espace et de luminosité ! La hauteur sous plafond d'environ 2,70 m, associée à de nombreuses fenêtres et portes-fenêtres qui ouvrent sur l'extérieur depuis chaque pièce du rez-de-chaussée et inondent les espaces de lumière naturelle, souligne l'atmosphère chaleureuse et aérée. Les matériaux haut de gamme et l'harmonie des couleurs répondent aux plus hautes exigences et comblent tous les désirs. Dès l'entrée, une porte vitrée dévoile un premier aperçu de l'impressionnant espace de vie. Celui-ci est divisé en plusieurs zones de vie. La grande table à manger prolonge la cuisine ouverte, et un coin salon confortable peut être aménagé près de la cheminée. Tandis que la cheminée contribue à créer des soirées chaleureuses dans le salon en hiver, vous pourrez profiter de votre temps libre sur l'une des deux terrasses ou sur le balcon en été. Outre la terrasse couverte, qui protège l'une des terrasses de la pluie, des stores extérieurs offrent un ombrage supplémentaire. La cuisine est équipée de tout le nécessaire et fera le bonheur de tout cuisinier amateur. Les façades laquées couleur magnolia s'harmonisent parfaitement avec le plan de travail en granit, transformant la préparation des repas en un véritable moment de plaisir. Un autre atout vous attend au dernier étage, où l'espace de vie se prolonge. Profitez du luxe de deux chambres avec salle de bains privative. La salle de bains principale, en particulier, offre un espace généreux propice à la détente. Une baignoire spacieuse y occupe une place centrale et promet des moments de relaxation absolue ! La douche à l'italienne et la double vasque complètent les prestations haut de gamme. La troisième pièce à cet étage peut facilement être aménagée en bureau, chambre d'amis ou chambre. Si votre famille a besoin d'une pièce supplémentaire, vous en trouverez une au rez-de-chaussée, accessible depuis le salon. Cette pièce offre une grande flexibilité pour le maintien à domicile des personnes âgées ou pour une famille multigénérationnelle. Associée à la salle d'eau du rez-de-chaussée et à la conception de l'escalier, elle constitue la base de différentes configurations de vie – une maison d'avenir. Autre atout qui simplifie le quotidien : l'accès direct de la buanderie au garage double adjacent. Cette propriété impressionne par ses pièces spacieuses et lumineuses. Le souci du détail, le confort absolu, les matériaux de haute qualité et harmonieusement agencés, ainsi que les nombreux équipements pratiques, techniques et modernes, sauront vous séduire. L'agencement bien pensé, qui permet également une adaptation aux évolutions de la vie, est idéal pour une famille ou un couple qui apprécie la qualité et l'harmonie architecturale – offrez-vous ce luxe et cette flexibilité !

CODE DU BIEN: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25285037 - 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 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.

CODE DU BIEN: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

Contact

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

Susanne Krausz-Grimsehl

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com