Ronnenberg

Ein Haus mit Charakter – Split-Level-Reihenhaus mit Kaufoption des Erbpachtgrundstücks

Objektnummer: 26285028



KAUFPREIS: 269.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 179 m²

Objektnummer: 26285028 - 30952 Ronnenberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26285028 - 30952 Ronnenberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26285028
Wohnfläche	ca. 112 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1988
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	269.000 EUR
Haustyp	Reihenhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26285028 - 30952 Ronnenberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	79.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.08.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1988

Objektnummer: 26285028 - 30952 Ronnenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26285028 - 30952 Ronnenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26285028 - 30952 Ronnenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26285028 - 30952 Ronnenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26285028 - 30952 Ronnenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26285028 - 30952 Ronnenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26285028 - 30952 Ronnenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26285028 - 30952 Ronnenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26285028 - 30952 Ronnenberg

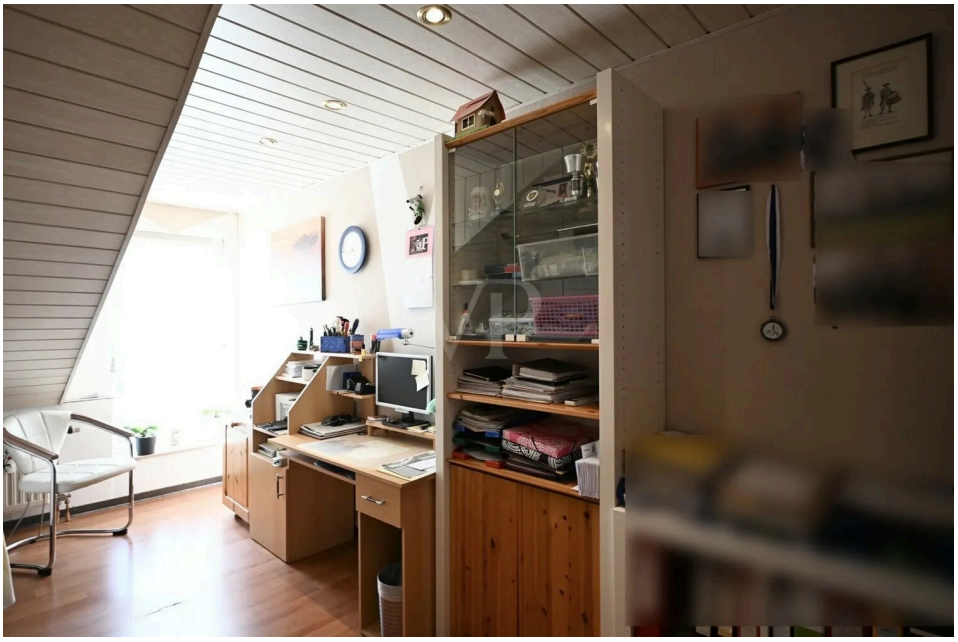
Die Immobilie





Objektnummer: 26285028 - 30952 Ronnenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26285028 - 30952 Ronnenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26285028 - 30952 Ronnenberg

Ein erster Eindruck

Mit diesem Immobilienangebot präsentiert Ihnen VON POLL IMMOBILIEN Hannover Region Süd ein charmantes Reihenmittelhaus mit einem außergewöhnlichen und zugleich ausgesprochen wohnlichen Grundriss. Das im Split-Level-Stil errichtete Haus überzeugt durch seine offen gestaltete Architektur und die geschickte Anordnung der einzelnen Wohnebenen. Durch die unterschiedlichen Höhen entsteht ein abwechslungsreiches Raumgefühl, das die Wohnbereiche miteinander verbindet und dem Zuhause eine ganz besondere Atmosphäre verleiht.

Auf rund 112 m² Wohnfläche bietet das Haus vier Zimmer und eignet sich damit ideal für ein Paar oder eine kleine Familie. Die durchdachte Raumaufteilung schafft sowohl großzügige gemeinsame Bereiche als auch ausreichend Rückzugsmöglichkeiten. Bereits beim Betreten der Diele fällt der Blick unmittelbar in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich. Die verschiedenen Ebenen sorgen dabei für eine natürliche Gliederung, ohne das großzügige und verbindende Wohngefühl zu verlieren.

Der Essbereich befindet sich auf einer Ebene mit der Küche und bildet damit den kommunikativen Mittelpunkt des Erdgeschosses. Nur wenige Stufen führen hinauf in den etwas höher gelegenen Wohnbereich. Dieser Höhenversatz verleiht dem Raum seinen besonderen Charakter und schafft zugleich eine optische Trennung zwischen Essen und Wohnen.

Große Fensterflächen sorgen für angenehme Helligkeit und lassen viel Tageslicht in den Wohnbereich. Gleichzeitig eröffnen sie den direkten Zugang zur angrenzenden Terrasse und dem Garten. So lässt sich der Wohnraum bei schönem Wetter nach draußen erweitern.

Auch die weiteren Ebenen des Hauses greifen das besondere Split-Level-Konzept auf. Die offen in den Wohnbereich integrierte Treppe führt in die privaten Wohnräume. Auf halber Höhe befindet sich das Schlafzimmer. Es erstreckt sich über die gesamte Hausbreite und vermittelt durch seine besondere Raumhöhe ein großzügiges und luftiges Wohngefühl.

Eine Ebene höher stehen Ihnen das Badezimmer sowie zwei zusätzliche Zimmer zur Verfügung. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und wurde 2016 modernisiert. Die beiden weiteren Räume lassen sich flexibel als Kinder-, Arbeits-, Gäste- oder Ankleidezimmer nutzen und können damit ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen gestaltet werden.

Praktischen Stauraum bietet der Teilkeller. Ergänzt wird das Platzangebot durch einen Abstellraum direkt gegenüber dem Hauseingang sowie den Spitzboden, der über eine

Auszugtreppe erreichbar ist. Hier lassen sich all jene Dinge unterbringen, die im Alltag nicht ständig benötigt werden.
Ein Gartenhaus bietet zusätzlichen Platz für Gartengeräte und weitere Utensilien.

Für Ihren Pkw steht eine Garage auf dem benachbarten Garagenhof zur Verfügung. Damit ist auch für eine praktische und geschützte Unterbringung des Fahrzeugs gesorgt.

Dieses Reihenmittelhaus überzeugt durch seine individuelle Architektur, seine Raumaufteilung und die gelungene Verbindung von großzügigem Wohnen und privaten Rückzugsbereichen. Ein Zuhause für alle, die das Besondere suchen und Wert auf eine durchdachte, charaktervolle Gestaltung legen.

Objektnummer: 26285028 - 30952 Ronnenberg

Ausstattung und Details

Reihenmittelhaus auf Erbpachtgrundstück
- geräumiges Wohnzimmer
- Essbereich
- Einbauküche
- Gäste-WC
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Arbeitszimmer
- Badezimmer mit Wanne (2016)
- Teilkeller

Ausstattung
- Fußböden: Fliesen, PVC, Laminat
- Fenster: doppelt / dreifach verglaste Kunststofffenster (1988 / 2016)
- (elektrische) Außenrollläden
- Heizung: Gas-Zentralheizung (2016)
- Internet / Fernsehen: Glasfaser
- Terrasse
- Terrassenüberdachung
- elektrische Markise
- Gartenhaus
- Abstellraum außen, gegenüber der Haustür
- Überdachung zwischen Abstellraum und Hauseingang
- Garage

Angaben zur Erbpacht:
- Laufzeit bis 2078
- Erbpachtzins Hausgrundstück: 158€ / Quartal
- Erbpachtzins Garage: 58 € / Quartal

Es besteht die Option, dass Erbpachtgrundtsück käuflich zu erwerben.

Objektnummer: 26285028 - 30952 Ronnenberg

Alles zum Standort

Das Reihenhaus befindet sich in Ronnenberg, südwestlich angrenzend an die Landeshauptstadt Hannover. Die Stadt Ronnenberg mit seinen circa 24.000 Einwohnern verfügt über eine hervorragende Infrastruktur und profitiert von ihrer Nähe zur Landeshauptstadt.

Mit dem S-Bahnhof, über den Sie binnen weniger Minuten in das Zentrum Hannovers gelangen, die direkt angrenzende Bundesstraße B217 sowie über weitere kurze Verkehrswege haben Sie beste Anbindungen in das Zentrum Hannovers.

Ihr neues Zuhause befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein Kindergarten, auch die Grundschule sowie die Marie Curie Kooperative Gesamtschule sind fußläufig erreichbar.

Auch Geschäfte des täglichen Bedarfs haben sich rund um das Wohngebiet in Ronnenberg angesiedelt, so dass Sie für Ihre Besorgungen nur kurze Wege in Kauf nehmen müssen.

In Ihrer Freizeit können Sie sich hervorragend in einem der vielen Vereine in und um Ronnenberg einbringen oder die Nähe zum Deister für Wanderungen an sonnigen Tagen auskosten.

In Ronnenberg leben Sie aufgrund der Nähe zur Landeshauptstadt Hannover sehr zentral, wohnen aber dennoch auch ländlich und idyllisch in einer Kleinstadt, die Ihren Kindern ein wohl behütetes Aufwachsen ermöglicht und die seinen Einwohnern einiges zu bieten hat.

Finden Sie hier Ihren Zufluchtsort, als Kontrast zu dem hektischen Arbeitsalltag in der Großstadt.

Objektnummer: 26285028 - 30952 Ronnenberg

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26285028 - 30952 Ronnenberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Susanne Krausz-Grimsehl

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com