Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

Ein Haus, viele Möglichkeiten – Großzügiges Wohnen mit attraktivem Entwicklungspotenzial!

Objektnummer: 26285035



KAUFPREIS: 400.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 159 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 329 m²

Objektnummer: 26285035 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

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

Objektnummer: 26285035 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26285035
Wohnfläche	ca. 159 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1938

Kaufpreis	400.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26285035 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	30.07.2029
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	335.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1938

Objektnummer: 26285035 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

Ein erster Eindruck

Mit diesem Immobilienangebot präsentiert Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein vielseitiges Zweifamilienhaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und einem attraktiven Entwicklungspotenzial.

Das Haus wurde 1938 in massiver Bauweise errichtet und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 159 m², die sich auf zwei nahezu identische, separate Wohneinheiten verteilt, großzügigen Raum für unterschiedliche Wohnkonzepte.

Ob als großzügiges Einfamilienhaus, als Mehrgenerationenhaus oder als Zweifamilienhaus für das Konzept Wohnen und Vermieten, diese Immobilie überzeugt durch ihre flexible Raumaufteilung und das Potenzial zur individuellen Umgestaltung.

Beide Wohneinheiten sind derzeit vermietet und überzeugen durch einen nahezu identischen Grundriss, der sich jeweils auf drei Zimmer, eine separate Küche sowie ein Badezimmer mit Dusche verteilt. Die großzügig geschnittenen Wohnbereiche bieten vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und ausreichend Platz, um sowohl einen gemütlichen Wohnbereich als auch einen einladenden Essplatz zu gestalten. Die beiden weiteren Zimmer lassen sich ganz nach individuellem Bedarf als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen und ermöglichen somit eine flexible Anpassung an unterschiedliche Lebenssituationen.

Zusätzliche Möglichkeiten bietet das nicht in der Wohnfläche berücksichtigte, ausgebaute Dachgeschoss. Hier stehen Ihnen zwei weitere Zimmer, eine Küche mit Dusche sowie ein separates WC zur Verfügung. Die vorhandenen Räumlichkeiten erweitern das Platzangebot und lassen sich – abhängig von den persönlichen Bedürfnissen und den baurechtlichen Gegebenheiten – vielseitig nutzen.

Im Keller stehen Ihnen weitere Nutz- und Abstellflächen zur Verfügung. Neben dem Heizungs- und Waschkeller stehen Ihnen hier zwei geräumige Abstellräume zur Verfügung. Damit wird das großzügige Platzangebot der Immobilie sinnvoll ergänzt.

Diese Immobilie vereint großzügiges Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und hervorragendes Entwicklungspotenzial. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen dieses besondere Objekt bietet.

Objektnummer: 26285035 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

Ausstattung und Details

Erdgeschoss
- Flur
- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Arbeits-/ Kinderzimmer
- Badezimmer mit Dusche

Obergeschoss
- Flur
- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Arbeits-/ Kinderzimmer
- Badezimmer mit Dusche

Dachgeschoss
- Flur
- 2 Zimmer
- WC
- Küche mit Dusche

Keller:
- Heizungsraum
- Waschkeller
- 2 Abstellräume

Ausstattung:
- Fußböden: Fliesen, Stäbchenparkett, Laminat, Teppichboden
- Heizung: Gas-Zentralheizung (2011)
- Fenster: zweifach verglaste Kunststofffenster
- Internet / Fernsehen: Kabelanschluss

Bitte beachten Sie, dass aus Rücksicht auf die Privatsphäre der aktuellen Mieter lediglich mithilfe von KI entmöblierte Fotos veröffentlicht werden. Für weiterführende Informationen sowie eine persönliche Besichtigung stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26285035 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

Alles zum Standort

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. Sie wohnen in einer gepflegten Nachbarschaft und in unmittelbarer Nähe zu Kindertagesstätten und sämtlichen Schulformen.
Die umliegenden Feldwege und Naherholungsgebiete "Benther Berg" und "Gehrdener Berg" 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.

Objektnummer: 26285035 - 30952 Ronnenberg / Empelde – 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: 26285035 - 30952 Ronnenberg / Empelde – 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