Ronnenberg / Ihme-Roloven

Charmantes Reihenhaus mit ca. 1.844 m² Grundstück und zusätzlichem Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 26285038



KAUFPREIS: 520.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1844 m²

Objektnummer: 26285038 - 30952 Ronnenberg / Ihme-Roloven

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

Objektnummer: 26285038 - 30952 Ronnenberg / Ihme-Roloven

Auf einen Blick

Objektnummer	26285038
Wohnfläche	ca. 150 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1997
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	520.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26285038 - 30952 Ronnenberg / Ihme-Roloven

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	197.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.10.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 26285038 - 30952 Ronnenberg / Ihme-Roloven

Die Immobilie





Objektnummer: 26285038 - 30952 Ronnenberg / Ihme-Roloven

Die Immobilie





Objektnummer: 26285038 - 30952 Ronnenberg / Ihme-Roloven

Die Immobilie

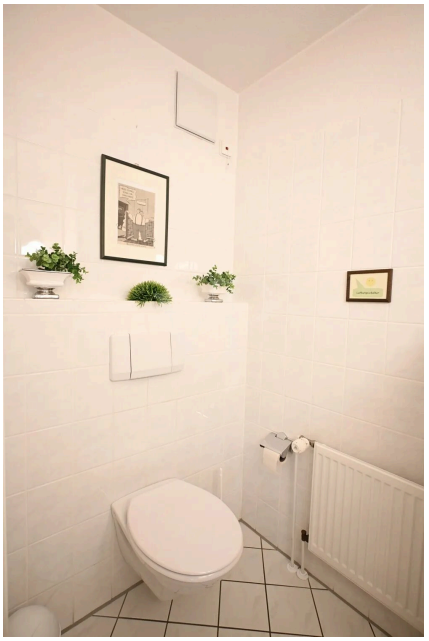




Objektnummer: 26285038 - 30952 Ronnenberg / Ihme-Roloven

Die Immobilie





Objektnummer: 26285038 - 30952 Ronnenberg / Ihme-Roloven

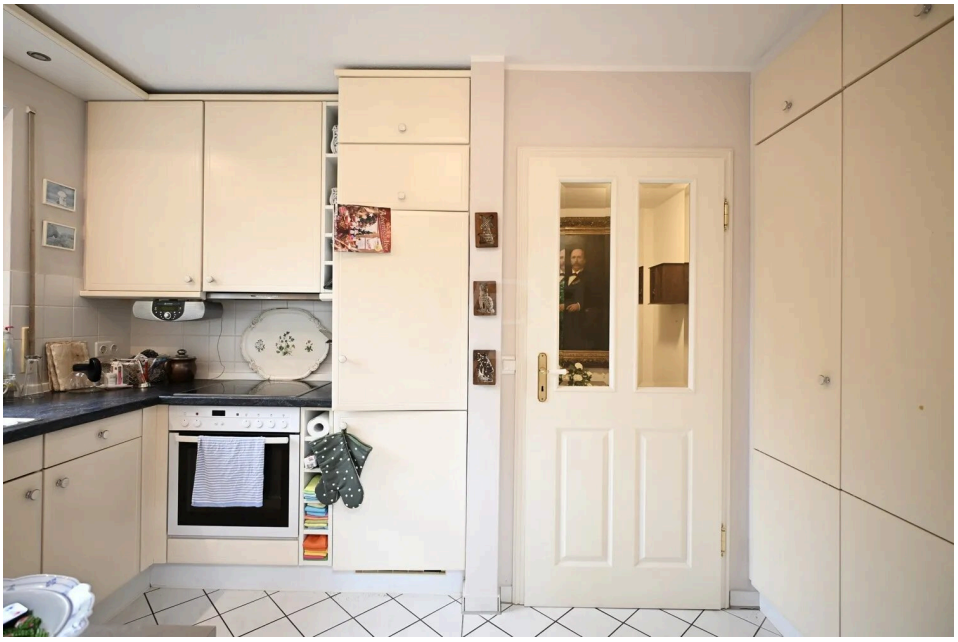
Die Immobilie

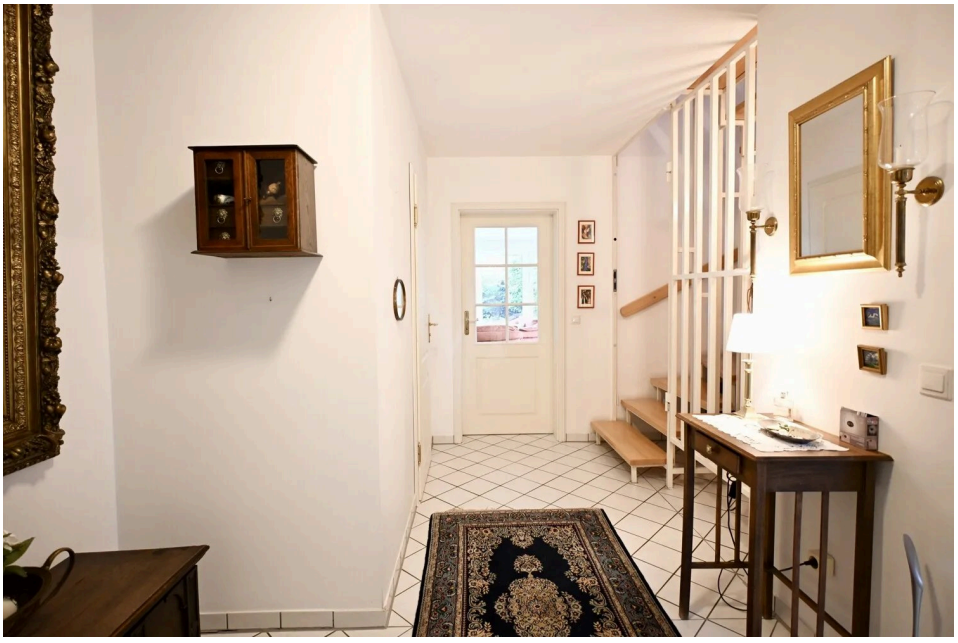




Objektnummer: 26285038 - 30952 Ronnenberg / Ihme-Roloven

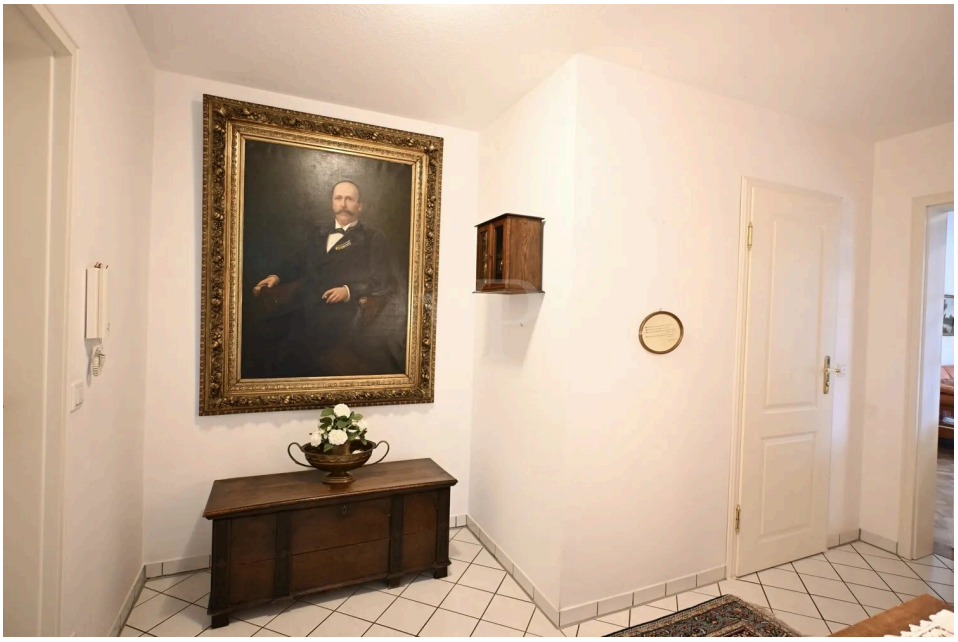
Die Immobilie

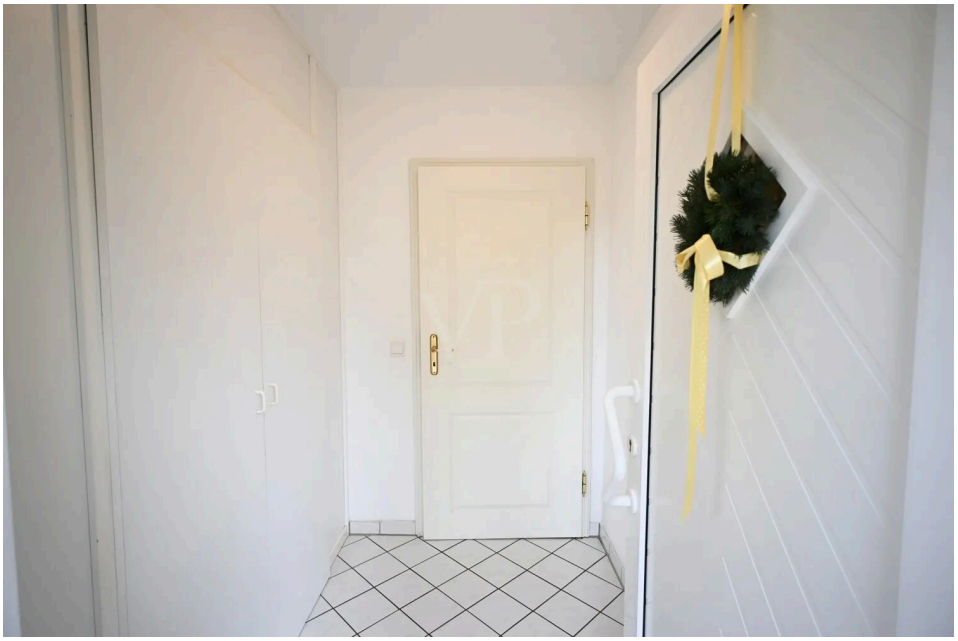




Objektnummer: 26285038 - 30952 Ronnenberg / Ihme-Roloven

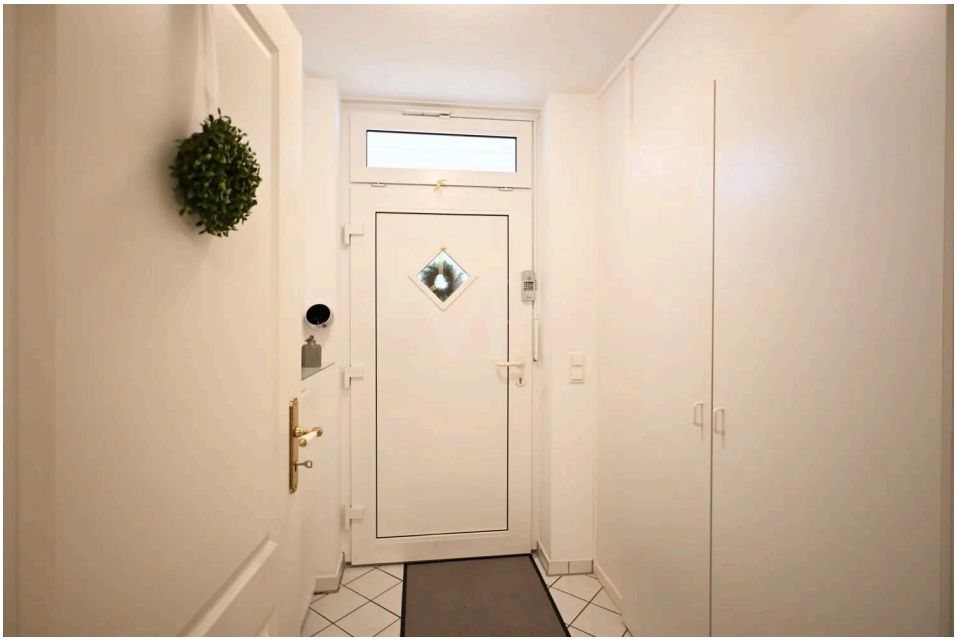
Die Immobilie





Objektnummer: 26285038 - 30952 Ronnenberg / Ihme-Roloven

Die Immobilie





Objektnummer: 26285038 - 30952 Ronnenberg / Ihme-Roloven

Die Immobilie





Objektnummer: 26285038 - 30952 Ronnenberg / Ihme-Roloven

Die Immobilie





Objektnummer: 26285038 - 30952 Ronnenberg / Ihme-Roloven

Die Immobilie





Objektnummer: 26285038 - 30952 Ronnenberg / Ihme-Roloven

Die Immobilie





Objektnummer: 26285038 - 30952 Ronnenberg / Ihme-Roloven

Die Immobilie





Objektnummer: 26285038 - 30952 Ronnenberg / Ihme-Roloven

Die Immobilie

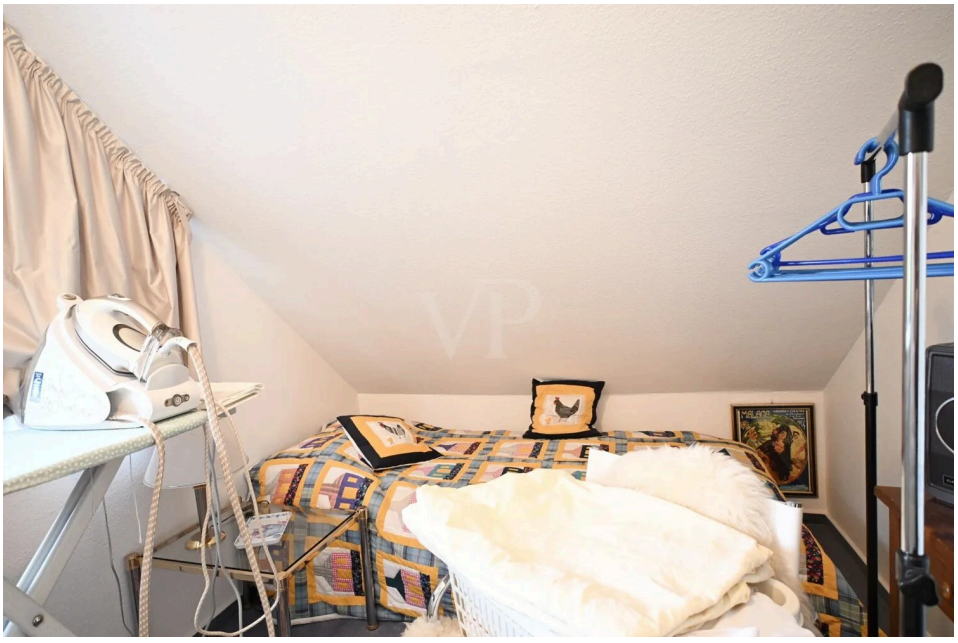




Objektnummer: 26285038 - 30952 Ronnenberg / Ihme-Roloven

Die Immobilie

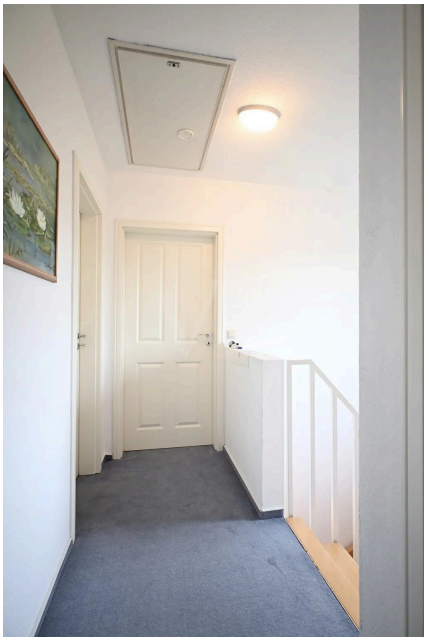




Objektnummer: 26285038 - 30952 Ronnenberg / Ihme-Roloven

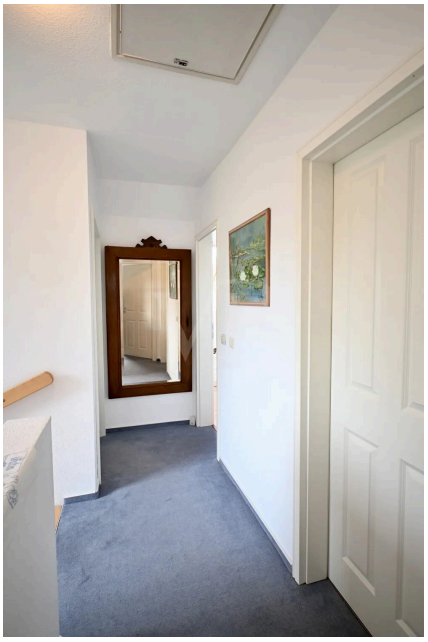
Die Immobilie





Objektnummer: 26285038 - 30952 Ronnenberg / Ihme-Roloven

Die Immobilie





Objektnummer: 26285038 - 30952 Ronnenberg / Ihme-Roloven

Die Immobilie





Objektnummer: 26285038 - 30952 Ronnenberg / Ihme-Roloven

Die Immobilie





Objektnummer: 26285038 - 30952 Ronnenberg / Ihme-Roloven

Die Immobilie





Objektnummer: 26285038 - 30952 Ronnenberg / Ihme-Roloven

Die Immobilie





Objektnummer: 26285038 - 30952 Ronnenberg / Ihme-Roloven

Die Immobilie



Objektnummer: 26285038 - 30952 Ronnenberg / Ihme-Roloven

Ein erster Eindruck

Mit diesem Immobilienangebot bietet Ihn von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein charmantes, sehr gepflegtes Reihenhaus auf einem ca. 1.844 m² großen Grundstück an.

Die im Jahr 1997 errichtete Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, ein großzügiges Platzangebot und ein außergewöhnlich weitläufiges Grundstück. Zwei Vollgeschosse sowie das ausgebaute Dachgeschoss eröffnen vielseitige Möglichkeiten für unterschiedliche Wohn- und Lebenskonzepte und bieten insbesondere Paaren und Familien ein behagliches Zuhause.

Auf rund 150 m² Wohnfläche verteilen sich sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer. Zwei Badezimmer, ergänzt durch ein Gäste WC, sorgen für zusätzlichen Komfort und ermöglichen auch in den Morgenstunden einen entspannten Start in den Tag.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohnbereich. Ein Kamin schafft insbesondere in der kühleren Jahreszeit eine behagliche Atmosphäre, während große Fensterflächen viel Tageslicht hereinlassen und Blick ins Grüne freigeben.
Eine besondere Erweiterung des Wohnraums stellt der mit einer Fußbodenheizung ausgestattete Wintergarten dar, der sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche aus zugänglich ist. Seine breiten Fensterfronten schaffen eine reizvolle Verbindung zwischen Haus und Garten. Ob als Essbereich für gemeinsame Mahlzeiten mit der Familie, als Platz für gesellige Abende mit Freunden oder als ruhiger Rückzugsort mit Blick ins Grüne – hier lässt sich zu jeder Jahreszeit eine besondere Wohnatmosphäre genießen.
Auch die Küche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein. Die vorhandene Einbauküche bietet ausreichend Arbeits- und Stauraum und sorgt durch den direkten Zugang zum Wintergarten für kurze Wege.
In den oberen Etagen setzt sich das großzügige Raumangebot fort. Die vorhandenen Zimmer lassen sich ganz nach Ihren Bedürfnissen als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer einrichten.
Das ausgebaute Dachgeschoss mit seinem geräumigen Studio bietet zusätzlichen Freiraum und eignet sich beispielsweise als Rückzugsbereich, Hobbyraum oder großzügiges Homeoffice. Ein weiteres Badezimmer auf dieser Ebene ergänzt das Raumangebot.
Praktischen Stauraum bieten der vom Wintergarten aus zugängliche Hauswirtschaftsraum, zwei im Obergeschoss gelegenen Abstellräume sowie der Heizungsraum im Dachgeschoss.

Das ca. 1.844 m² große Grundstück bildet das besondere Highlight dieser Immobilie. Mit seiner beeindruckenden Fläche hebt es sich deutlich von den Grundstücken

klassischer Reihenhäuser ab und bietet ein Maß an Freiraum, das in dieser Wohnform nur selten zu finden ist.

Der weitläufige Garten präsentiert sich als grüne Oase mit vielfältigen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ob großzügige Rasenflächen, liebevoll angelegte Gartenbereiche, Spielmöglichkeiten für Kinder, Gemüsebeete oder persönliche Rückzugsorte im Grünen – hier steht der eigenen Gartengestaltung viel Raum zur Verfügung.

Besonders hervorzuheben ist, dass sich das Grundstück auf zwei separate Flurstücke verteilt. Diese Besonderheit eröffnet zusätzliche Perspektiven und macht die Immobilie auch im Hinblick auf eine mögliche weitere Bebauung interessant. So könnte sich gegebenenfalls die Möglichkeit bieten, einen Teil des großzügigen Gartens zusätzlich zu bebauen und das Grundstück damit auch langfristig vielseitig zu nutzen.

Neben großzügigem Wohnkomfort und einem weitläufigen Garten überzeugt diese Immobilie insbesondere durch ihr außergewöhnliches Grundstück, das zusätzliche Perspektiven für die Zukunft eröffnet.

Objektnummer: 26285038 - 30952 Ronnenberg / Ihme-Roloven

Ausstattung und Details

Reihenendhaus mit Carport
Erdgeschoss
- Windfang
- Flur
- Gäste WC
- Küche
- Wohnzimmer
- Wintergarten
- Hauswirtschaftsraum

1. Obergeschoss
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Flur
- 2 Abstellräume
- Badezimmer mit Wanne und Dusche (2016)

Dachgeschoss
- Studio
- Arbeitszimmer
- Flur
- Heizungsraum
- Badezimmer mit Dusche (1998)

Außenbereich
- Carport
- Terrasse
- Terrassenüberdachung (2015)
- 2 Gartenhäuser
- Freisitz
- Brunnen
- Gartenteich
- Pavillon

Ausstattung / Renovierungen:
- Heizung: Gas-Zentralheizung (ca. 2016), Fußbodenheizung (Wintergarten)
- Fenster: zweifach verglaste Kunststoff-/ Holzfenster (1997, 2005, 2015)
- (elektrische) Außenrollläden
- Fußböden: Fliesen, Teppich, Parkett (ca. 2010)
- Internet: SAT-Anlage, Glasfaser
- Innentüren (2005-2010)

Objektnummer: 26285038 - 30952 Ronnenberg / Ihme-Roloven

Alles zum Standort

Ihr neues Zuhause befindet sich in Ihme-Roloven, einem Ortsteil von Ronnenberg, südwestlich der Landeshauptstadt Hannover gelegen.
Hier sind Sie gut aufgehoben, wenn Sie nach einem anstrengenden Arbeitstag die Ruhe auf dem Land genießen wollen.
Die umliegende Natur und die Nähe zum Deister lädt zu ausgedehnten Wanderungen und Radtouren ein.
Ihme-Roloven liegt zwischen Ronnenberg und Hemmingen und auch die Kleinstadt Gehrden steht Ihnen mit einer umfangreichen Infrastruktur, auf kurzem Weg erreichbar, zur Verfügung.
Des Weiteren profitiert die Lage des Ortes von der Nähe zur Landeshauptstadt Hannover.

Diese erreichen Sie binnen weniger Minuten mit der S-Bahn vom Bahnhof in Ronnenberg oder in Weetzen. Beide Bahnhöfe sind ca. 4 km von Ihrem neuen Zuhause entfernt.
Sind Sie lieber mit dem Auto unterwegs, profitieren Sie von den nahe gelegenen Bundesstraßen B 217 und B 3.
So haben Sie kurze Anbindungen an weitere Verkehrswege und eine schnelle Erreichbarkeit der Landeshauptstadt.
Ihr neues Zuhause befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend.
In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein Kindergarten.
Die Grundschule besuchen Ihre Kinder im benachbarten Weetzen.
Die Marie Curie Kooperative Gesamtschule als weiterführende Schule befindet sich in Ronnenberg.
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 Ihme-Roloven 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.
Finden Sie hier Ihren Zufluchtsort, als Kontrast zu dem hektischen Arbeitsalltag in der Großstadt.

Objektnummer: 26285038 - 30952 Ronnenberg / Ihme-Roloven

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: 26285038 - 30952 Ronnenberg / Ihme-Roloven

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