Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

Repräsentatives, lichtverwöhntes Einfamilienhaus in Feldrandlage!

Número da propriedade: 25285037

PREÇO DE COMPRA: 999.000 EUR • **ÁREA:** ca. 240 m² • **QUARTOS:** 5 • **ÁREA DO TERRENO:** 695 m²

Número da propriedade: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

Numa vista geral

Número da propriedade	25285037
Área	ca. 240 m²
Forma do telhado	Telhado de quadril
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	3
Ano de construção	2012
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	999.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Lareira, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	ELECTRICITY
Certificado Energético válido até	15.09.2035
Aquecimento	Geotérmico

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	35.20 kWh/m²a
Classificação energética	A
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2012

Número da propriedade: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

O imóvel

Número da propriedade: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

O imóvel

Número da propriedade: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

O imóvel

Número da propriedade: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

O imóvel

Número da propriedade: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

O imóvel

Número da propriedade: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

O imóvel

Número da propriedade: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

O imóvel

Número da propriedade: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

O imóvel

Número da propriedade: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

O imóvel

Número da propriedade: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

O imóvel

Número da propriedade: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

Uma primeira impressão

Mit diesem Immobilienangebot stellt Ihnen Von Poll Immobilien ein repräsentatives und gleichermaßen hochwertiges Einfamilienhaus vor, das Sie begeistern wird. Das 2012 erbaute Haus befindet sich auf einem ca. 695 m² großen Grundstück in einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße mit einem wunderschönen Weitblick über die angrenzenden Felder - hier ist ruhiges Wohnen garantiert.
Schon beim Betreten des Hauses wird klar: Hier stehen die Zeichen auf Großzügigkeit und Helligkeit! Die Deckenhöhe von ca. 2,70 m unterstreicht in Kombination mit vielen Fenster- bzw. Terrassentürelementen, die im Erdgeschoss von jedem Zimmer den Zugang ins Freie ermöglichen und die Räume mit viel Licht fluten, das großzügigen Wohnambiente.
Die Ausstattung des Hauses mit hochwertigen Materialien, gepaart mit einer einheitlichen Farbgebung, wird gehobenen Ansprüchen gerecht und lässt keine Wünsche offen.
Vom Hauseingang aus erhaschen Sie durch eine Glastür einen ersten Blick in den repräsentativen Wohnbereich. Dieser ist in verschiedene Wohnzonen aufgeteilt. Der große Esstisch findet seinen Platz in der Verlängerung zur offen gestalteten Küche und die gemütliche Couchecke kann in der Nähe des Kamins platziert werden. Während der Kamin im Winter zu behaglichen Stunden im Wohnbereich beiträgt, können Sie im Sommer Ihre freie Zeit auf einer der beiden Terrassen oder auf dem Balkon genießen. Neben der Terrassenüberdachung, die über einer der Terrassen vor Regen schützt, sorgen Markisen darüber hinaus für die gewünschte Beschattung.
Die Küche ist mit allen erdenklichen Extras ausgestattet und wird das Herz eines jeden Hobbykochs höherschlagen lassen. Die magnoliefarbenen Hochglanzfronten harmonieren perfekt mit der Granitarbeitsplatte und machen das Kochen zum Event.
Ein weiteres Highlight erwartet Sie im Dachgeschoss, wo sich das großzügige Wohnambiente fortsetzt. Genießen Sie den Luxus, dass Sie zwei der Schlafzimmer mit einem En-Suite-Badezimmer verwöhnen. Insbesondere das Master- Badezimmer bietet viel Platz für Komfort und Erholung. Eine großzügige Badewanne steht im Fokus Ihrer Aufmerksamkeit und verspricht entspannende Momente! Die bodengleiche Dusche sowie ein Doppelwaschtisch komplettieren das Wohlfühlangebot.
Das dritte Zimmer auf dieser Wohnebene lässt sich gut als Büro, Gästezimmer oder Schlafzimmer einrichten.
Sollte Ihre familiäre Situation ein weiteres Zimmer erfordern, finden Sie dieses im Erdgeschoss, vom Wohnzimmer aus begehbar. Dieses Zimmer bietet Ihnen eine gewisse Flexibilität, wenn es um das Wohnen im Alter oder um Mehrgenerationenwohnen geht. In Ergänzung mit dem im Erdgeschoss angesiedelten Duschbad sowie der Gestaltung des Treppenaufgangs wird hier die Grundlage für unterschiedliche Wohnsituationen gelegt -

ein Haus mit Perspektive.
Ein weiterer Komfort, der den Alltag erleichtert, ist direkte Zugang vom Hauswirtschaftsraum in die angrenzende Doppelgarage.

Insgesamt besticht diese Immobilie durch ein großzügiges, lichtverwöhntes Raumangebot. Liebe zum Detail und jeglicher Komfort, den Sie sich wünschen können, hochwertige und geschmackvoll aufeinander abgestimmten Materialien, verbunden mit vielen praktischen, technischen und modernsten Ausstattungsmerkmalen werden Sie überzeugen. Der wohldurchdachte Grundriss, der gleichwohl Gestaltungsmöglichkeiten im Hinblick auf sich verändernde Lebenssituationen berücksichtigt, ist ideal für eine Familie oder Paare, die Wert auf Qualität und eine stimmige Architektur legen - gönnen Sie sich diesen Hauch von Luxus und Flexibilität!

Número da propriedade: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Susanne Krausz-Grimsehl

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com