

Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

# EFH mit ausgebautem DG und Vollkeller mit vielen Möglichkeiten auf einem 1.544 m<sup>2</sup> großen Grundstück!

Objektnummer: 25285009



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 485.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 164 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.544 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25285009 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

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

Objektnummer: 25285009 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25285009   |
| Wohnfläche   | ca. 164 m² |
| Dachform     | Walmdach   |
| Zimmer       | 6          |
| Schlafzimmer | 4          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1960       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 485.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Einbauküche                                    |

Objektnummer: 25285009 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergiebedarf            | 199.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 17.03.2035    | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1960           |



Objektnummer: 25285009 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25285009 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25285009 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25285009 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285009 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25285009 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25285009 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285009 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25285009 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285009 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25285009 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285009 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25285009 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285009 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25285009 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285009 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25285009 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

## Ein erster Eindruck

Sie sind auf der Suche nach einem Haus, das ebenerdiges Wohnen weitestgehend ermöglicht? Ihr Teenager wünscht sich eine separate Wohneinheit im elterlichen Haus? Sie möchten die Ruhe genießen und möglichst ungestört von den Nachbarn leben? Oder suchen Sie ein Grundstück, das groß genug ist, um im Garten noch ein Haus für die Eltern, die Kinder oder zur Vermietung zu bauen? Alternativ ließe sich das Grundstück trennen und als Bauplatz verkaufen. Ihre Wünsche erfüllen sich in Weetzen, einem Ortsteil von Ronnenberg. Mit diesem Immobilienangebot stellt Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd eine geräumige Immobilie mit vielfältigen Optionen auf einem weitläufigen Grundstück mit ca. 1.544 m<sup>2</sup> vor, das Potential für weitere Bebauungsmöglichkeiten bietet. Das im Jahr 1960 erbaute Haus präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 164 m<sup>2</sup>, die sich auf 2 Wohnebenen verteilt. Der Grundriss gewährleistet viel Platz für Ihre Familie und darüber hinaus die Möglichkeit, das Haus auch im Alter zu bewohnen. Grundlage dafür ist das ebenerdige, ca. 22 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer, das sich gemeinsam mit einem Duschbad im Erdgeschoss befindet. Es wird Ihnen gefallen, dass dieser Schlaftrakt separiert vom übrigen Wohnbereich angesiedelt ist. Hier können Sie sich zurückziehen und Ihre Ruhe genießen. Ein weiteres, ca. 12 m<sup>2</sup> großes Zimmer kann als Kinder-/ Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden. Ihren Gästen oder älteren Kindern steht wahlweise ein eigener Wohnbereich im 1999 sehr ansprechend ausgebauten Dachgeschoss zur Verfügung. Ein beeindruckendes, lichtverwöhntes Wohnzimmer und ein Schlafzimmer mit Ensuite-Duschbad erwarten Sie hier. Die Küchenanschlüsse im Wohnbereich ermöglichen ein autarkes Wohnen. Herzstück des Hauses und damit der ideale Rahmen für gesellige Stunden mit Familie und Freunden bietet der repräsentative, ca. 47 m<sup>2</sup> große Wohn-Essbereich, der bei Bedarf durch eine charmante Schiebetür voneinander getrennt werden kann. Sehr komfortabel ist der direkte Weg vom Esszimmer in die angrenzende Küche. Freunden von offen gestalteten Küchen bietet sich die perfekte Möglichkeit, die Zwischenwand zu entfernen und eine moderne Wohnküche zu erschaffen. Vom Esszimmer aus haben Sie Zugang zum Garten, der sich als grüne Oase präsentiert. Lassen Sie bei der Neugestaltung Ihren Ideen freien Lauf - erschaffen Sie sich Ihre Ruhezone am Gartenteich, bauen Sie Gemüsebeete an oder bepflanzen Sie das bereits vorhandene Gewächshaus, nutzen Sie den Platz für Freizeitaktivitäten oder einfach nur zum Verweilen im Freien oder prüfen Sie die Möglichkeit einer weiteren Bebaubarkeit des Grundstücks. Bei so viel Platz in Haus und Garten darf Abstellfläche nicht fehlen. Diese finden Sie im voll unterkellerten Bereich des Hauses. Hier erwartet Sie eine Vielzahl von nützlichen Räumen, darunter ein Wein- und ein Werkzeugkeller sowie ein Raum mit Sauna für entspannende Stunden. Ergänzend dazu bietet der Keller einen Raum mit

Badewanne und ein separates WC. Ein Wasch- und ein Heizungskeller sowie zwei zusätzliche Abstellräume gewähren viel Lagerplatz. Eine separate Ausgangstür sorgt für mehr Flexibilität bei der Nutzung des Kellers. Ihr PKW findet in der Garage einen trockenen Platz und die Gartengeräte lassen sich im Gartenschuppen lagern. Zusammengefasst präsentiert sich diese Immobilie als ein Zuhause mit vielen wohl durchdachten Details sowie einem großzügigen Platzangebot auf einem weitläufigen Grundstück. Die Kombination aus vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und geräumiger Wohnatmosphäre macht dieses Objekt zu einer interessanten Option für Immobilieninteressenten, die sowohl Komfort als auch Flexibilität im Wohnraum zu schätzen wissen und bis ins hohe Alter Ihr Zuhause genießen möchten. Ebenso spricht dieses Angebot die Interessenten an, die das Grundstück teilen und als Baugrundstück nutzen möchten - investieren Sie in die Zukunft!



Objektnummer: 25285009 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

## Ausstattung und Details

Bungalow mit ausgebautem Dachgeschoss und Vollkeller

Erdgeschoss:

- Großzügiger Wohnbereich mit angrenzendem Esszimmer
- Zugang vom Esszimmer in den Garten
- Küche mit Speisekammer und Zugang zum Essbereich
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Gäste-WC

Dachgeschoss (ca. 1999 ausgebaut)

- Geräumiger Wohnbereich mit Küchenanschlüssen
- Schlafzimmer mit Ensuite-Bad mit Dusche
- Abstellraum und viel Stauraum unter den Abseiten

Vollkeller mit separater Ausgangstür

- Weinkeller
- Werkzeugkeller
- Kellerraum mit Sauna
- Raum mit Badewanne
- WC
- Waschkeller
- Heizungskeller
- 2 Abstellräume

Ausstattung:

- Heizung: 2 Gasheizung (EG und DG / 2022)
- Fußböden: Echtholzparkett in allen Wohn- und Schlafräumen sowie in Diele und Flur, Fliesen in der Küche und in den Badezimmern
- Fenster (1983): doppelt verglaste Kunststofffenster
- Rollläden, teilweise elektrisch
- Elektrik: EG 2-adrig, DG und Keller 3-adrig
- Sauna

Außenanlage:

- Garage
- Gartenschuppen
- Gewächshaus
- Gartenteich

Objektnummer: 25285009 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

## Alles zum Standort

Der Bungalow befindet sich im Ronnenberger Ortsteil Weetzen, südwestlich der Landeshauptstadt Hannover gelegen. Aufgrund der Nähe zu Hannover wohnen Sie in Weetzen sehr zentral, aber dennoch auch ländlich und idyllisch in einer kleinen Gemeinde, die Ihren Kindern ein wohl behütetes Aufwachsen ermöglicht und die seinen Einwohnern einiges zu bieten hat. 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. Sämtliche Infrastruktur und weiterführende Schulen finden Sie im benachbarten Ronnenberg und auch die Kleinstadt Gehrden mit vielfältigen Geschäften, einer Fußgängerzone, die zum Bummeln und Verweilen einlädt, sowie ärztlicher Versorgung ist nicht weit entfernt. Ihr neues Zuhause befindet sich in einer familienfreundlichen Wohngegend. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Kindergarten und auch die Grundschule ist fußläufig erreichbar. In Weetzen wohnen Sie und Ihre Familie ruhig und dennoch auch überregional, gut angebunden. Über den S-Bahnhof, den Sie auf kurzem Weg fußläufig erreichen, gelangen Sie binnen weniger Minuten zum Beispiel in das Zentrum von Hannover. Wer lieber mit dem PKW unterwegs ist, hat über die direkt angrenzende Bundesstraße B217 und die gut erreichbaren Bundesstraßen B 65 und B3 in alle Himmelsrichtungen beste Anbindungen. Finden Sie hier Ihren Zufluchtsort vor den Toren der Landeshauptstadt als Kontrast zu dem hektischen Arbeitsalltag in der Großstadt.



Objektnummer: 25285009 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 199.90 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25285009 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Susanne Krausz-Grimsehl

---

Huflattichweg 17 Region Hannover Süd - Laatzen

E-Mail: [hannover.sued@von-poll.com](mailto:hannover.sued@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)