

Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

## Wohnen, wie andere Urlaub machen: Einfamilienhaus mit mediterranem Flair in ruhiger Lage von Weetzen

CODE DU BIEN: 25285028



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

PRIX D'ACHAT: 725.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 184 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.003 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25285028 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25285028 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

## En un coup d'œil

|                        |            |
|------------------------|------------|
| CODE DU BIEN           | 25285028   |
| Surface habitable      | ca. 184 m² |
| Pièces                 | 5          |
| Chambres à coucher     | 4          |
| Salles de bains        | 2          |
| Année de construction  | 2012       |
| Place de stationnement | 2 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 725.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon             |

CODE DU BIEN: 25285028 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

## Informations énergétiques

|                                                  |                         |
|--------------------------------------------------|-------------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol    |
| Chauffage                                        | ELECTRICITY             |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 05.08.2035              |
| Source<br>d'alimentation                         | Chaleur<br>géothermique |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 25.66 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | A                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2012                                        |

CODE DU BIEN: 25285028 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285028 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

## La propriété



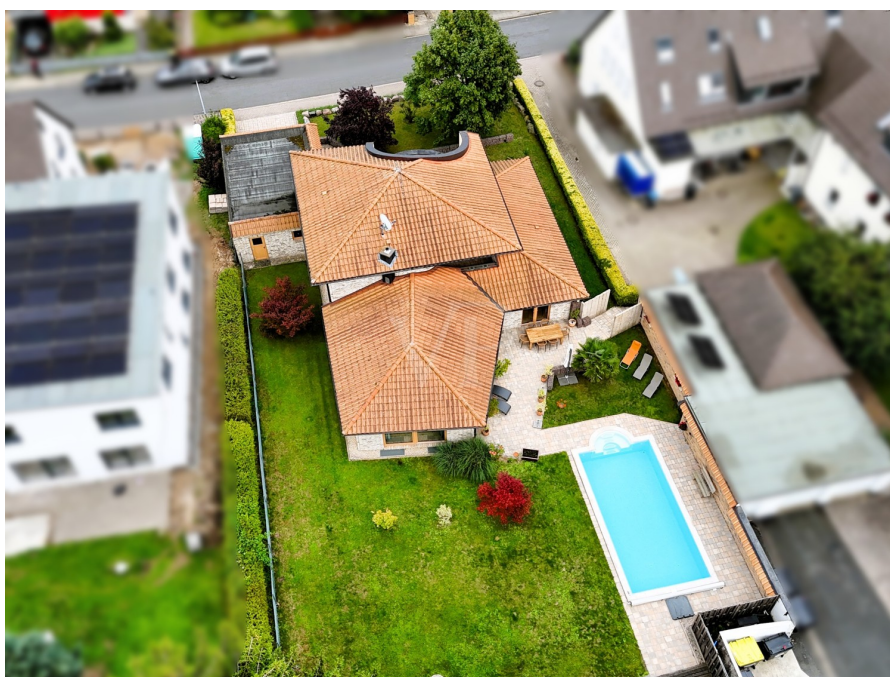
CODE DU BIEN: 25285028 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285028 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285028 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285028 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285028 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285028 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285028 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285028 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285028 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285028 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285028 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285028 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

## La propriété



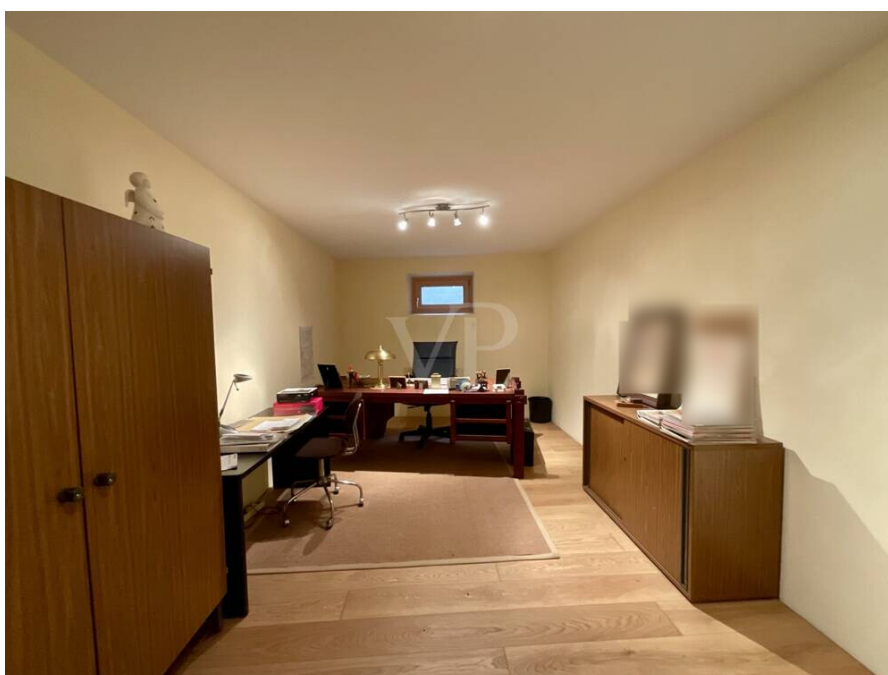
CODE DU BIEN: 25285028 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285028 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

## La propriété



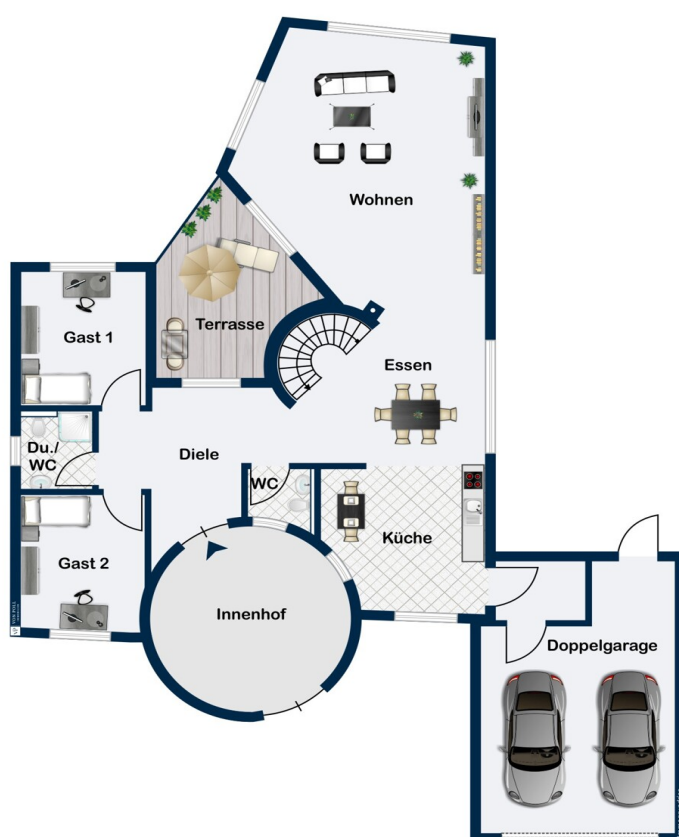
CODE DU BIEN: 25285028 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

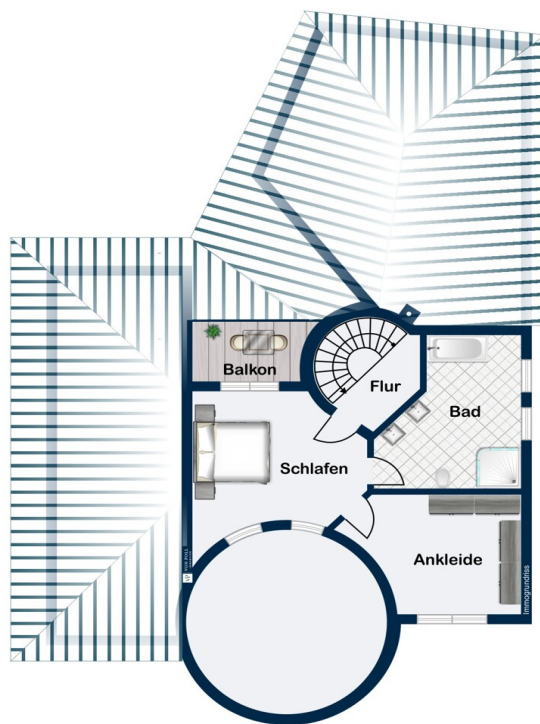
## La propriété

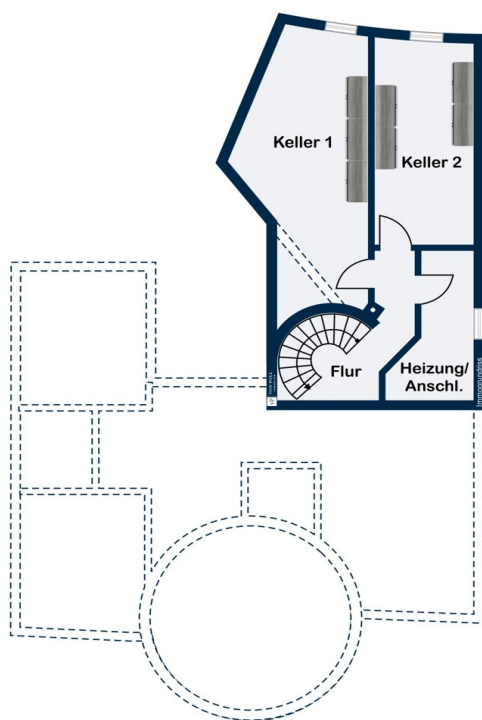


CODE DU BIEN: 25285028 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25285028 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg**

## Une première impression

Mit diesem Immobilienangebot stellt Ihnen von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein repräsentatives Einfamilienhaus in mediterranem Stil vor, das Sie begeistern wird.

Das 2012 erbaute Haus befindet sich auf einem ca. 1.003 m<sup>2</sup> großen Grundstück und besticht durch seine einmalige Bauweise und den Erholungswert im Garten.

Schon beim Betreten des Hauses wird klar: Hier stehen die Zeichen auf Großzügigkeit und Helligkeit! Die vielen Fenster-bzw. Terrassentürelemente, die Ihnen im Erdgeschoss von jedem Zimmer den Zugang ins Freie ermöglichen, und die Räume mit viel Licht fluten, tragen zu einem geräumigen und luftigen Wohnambiente bei!

Die Ausstattung des Hauses mit hochwertigen Materialien, gepaart mit einer einheitlichen Farbgebung, wird gehobenen Ansprüchen gerecht und lässt keine Wünsche offen. Das charaktervolle Haus vereint den Charme einer spanischen Finca mit den Annehmlichkeiten modernen Wohnens und bietet seinen Bewohnern auf 2 stilvoll gestalteten Etagen sowie im Teilkeller ein hohes Maß an Geselligkeit und gleichermaßen Privatsphäre.

Herzstück des Hauses ist der repräsentative, offen gestaltete Wohn-/ Ess-/Küchenbereich. Es erwarten Sie unterschiedliche Wohnzonen, die fließend ineinander übergehen. Die voll ausgestattete Küche mit dem gemütlichen Essplatz und dem Zugang zum Patio, die lange Tafel, an der die Familie zu ausgedehnten Mahlzeiten zusammenkommt, der Wohnbereich, der mit dem Kamin zu einem Ort der Behaglichkeit im Winter wird - egal, wo Sie Ihren Lieblingsplatz finden, jeder Bereich vermittelt durch die vielen bodentiefen Fenster-/Türelemente das Gefühl, dass das Innere des Hauses mit dem Garten verschmilzt. Der gepflegte Außenbereich wird Sie verzaubern, fügt er sich doch perfekt in den mediterranen Stil des Hauses ein. Die großzügige, zum Teil überdachte Terrasse lädt zu entspannten Stunden oder zu fröhlichen Abenden im Freien ein. Der Pool, als Highlight, sorgt an warmen Tagen für Abkühlung und verleiht ein gewisses Urlaubsflair im eigenen Zuhause. Diese Kombination aus Pool, Terrasse und Garten schafft Raum für Erholung, Freizeit und gemeinsame Momente mit Familie und Freunden.

Die notwendige Privatsphäre finden Sie in den 3-4 Schlafräumen. Zwei Zimmer, die sich im Erdgeschoss befinden, lassen sich gut als Kinder- oder Gästezimmer einrichten und bieten mit dem dort angesiedelten Badezimmer, welches mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet ist, die beste Perspektive, das Haus auch im Alter bewohnen zu können. Im Hinblick darauf wurden die Eingangstüren und alle Türen im EG barrierefrei und die Innentüren extrabreit und somit rollstuhlgerecht gestaltet. Von einem der beiden Zimmer können Sie nicht nur den Blick in den traumhaften Garten schweifen lassen, sondern auch durch eine Doppelflügeltür direkt auf die Terrasse hinaustreten -

Aufwachen mit Urlaubsfeeling!

Das dritte Zimmer, das sich im Obergeschoss befindet, erwartet Sie mit dem gleichen Ausblick, hier allerdings von dem geschützten Balkon aus, den Sie von diesem Zimmer aus betreten können. Das weitere Zimmer, in das Sie vom Schlafzimmer gelangen, bietet sich perfekt als Ankleidezimmer oder als Büro an. Zusammen mit dem sehr ansprechenden Badezimmer, welches sich auf dieser Wohnebene befindet und mit einer Eckbadewanne, einer bodengleichen Dusche und zwei Waschbecken ausgestattet ist, garantiert diese Wohnebene ein Refugium der Erholung.

Wer weiteren Platzbedarf hat, weicht in den Keller aus. Hier steht Ihnen ein Raum, der sich gut als Büro einrichten lässt, sowie ein Partyraum im tiroler Stil zur Verfügung. Das Heizungssystem ist in einem dritten Raum im Keller untergebracht.

Ihrem Fuhrpark und ihren Gartengeräten bietet die geräumige Doppelgarage einen trockenen Platz. Ein großer Vorteil ist der direkte Zugang in den Garten und in das Haus, so dass Einkäufe trockenen Fußes im angrenzenden Abstellraum gelagert werden können.

Insgesamt besticht diese Immobilie durch ein großzügiges, lichtverwöhntes Raumangebot. Die Kombination aus mediterraner Wohnkultur, natürlichen und hochwertigen Materialien und dem freizeitorientierten Außenbereich macht das Haus zu einem besonderen Treffpunkt für Familie und Freunde, gleichermaßen aber auch zu einem Rückzugsort mit Charakter - für Menschen, die das Besondere zu schätzen wissen und Lebensqualität und Komfort suchen.

**CODE DU BIEN: 25285028 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg**

## Détails des commodités

Einfamilienhaus mit Teilkeller, großem Garten und Pool

Erdgeschoss:

- Patio
- Entrée
- Gäste-/Kinderzimmer / Büro
- Gäste-/Kinderzimmer /Ankleidezimmer
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- Gäste-WC
- repräsentativer Wohn- / Essbereich (ca. 65 m²)
- offen gestaltete Küche mit Einbauelementen
- Vorratsraum mit WM-Anschluss und Zugang zur Garage

Obergeschoss:

- Galerie
- Schlafzimmer (ca. 17 m²)
- Ankleidezimmer, vom Schlafzimmer aus zu betreten
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Badewanne und 2 Waschtischen (ca. 14,5 m²)

Keller:

- Heizungsraum
- Party-/ Hobbyraum im tiroler Stil mit Theke
- Büroraum
- alle Räume sind mit Fenstern ausgestattet

Außenbereich:

- Doppelgarage mit Sektionaltor und Zugang zum Haus und zum Garten
- Terrasse (teilweise überdacht)
- Pool-Terrasse
- Pool (8m x 4m)

Ausstattung:

- Fußböden: Fliesen, Eichenparkett
- Heizung: Erdwärmezentralheizung, Fußbodenheizung, Energieeffizienzklasse A
- Fenster: Kunststofffenster, dreifach verglast, überwiegend bodentief als Türelement oder als Schiebetür gestaltet

- Eingangstüren und alle Türen im EG sind barrierefrei und die Türen extrabreit ->

Rollstuhlgerecht

- Kamin
- Gegensprechanlage mit Kamera und Türöffner im EG sowie Türöffner im OG.
- Internet: SAT-Anlage

- Lehmputz
- freischwebende, geschwungene Echtholztreppe

**CODE DU BIEN: 25285028 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg**

## Tout sur l'emplacement

Das Einfamilienhaus 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 Weetzen 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.

**CODE DU BIEN: 25285028 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 25.66 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25285028 - 30952 Ronnenberg / Weetzen – Ronnenberg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Susanne Krausz-Grimsehl

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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