

Ronnenberg / Benthe – Ronnenberg

# Fachwerktraum am Benter Berg

Objektnummer: 23285043

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 290 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 919 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23285043 - 30952 Ronnenberg / Benthe – Ronnenberg

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

Objektnummer: 23285043 - 30952 Ronnenberg / Benthe – Ronnenberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	23285043
Wohnfläche	ca. 290 m <sup>2</sup>
Dachform	Krüppelwalmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1990
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	750.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 23285043 - 30952 Ronnenberg / Benthe – Ronnenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	146.34 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.12.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23285043 - 30952 Ronnenberg / Benthe – Ronnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23285043 - 30952 Ronnenberg / Benthe – Ronnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23285043 - 30952 Ronnenberg / Benthe – Ronnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23285043 - 30952 Ronnenberg / Benthe – Ronnenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 23285043 - 30952 Ronnenberg / Benthe – Ronnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23285043 - 30952 Ronnenberg / Benthe – Ronnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23285043 - 30952 Ronnenberg / Benthe – Ronnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23285043 - 30952 Ronnenberg / Benthe – Ronnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23285043 - 30952 Ronnenberg / Benthe – Ronnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23285043 - 30952 Ronnenberg / Benthe – Ronnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23285043 - 30952 Ronnenberg / Benthe – Ronnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23285043 - 30952 Ronnenberg / Benthe – Ronnenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 23285043 - 30952 Ronnenberg / Benthe – Ronnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23285043 - 30952 Ronnenberg / Benthe – Ronnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23285043 - 30952 Ronnenberg / Benthe – Ronnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23285043 - 30952 Ronnenberg / Benthe – Ronnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23285043 - 30952 Ronnenberg / Benthe – Ronnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23285043 - 30952 Ronnenberg / Benthe – Ronnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23285043 - 30952 Ronnenberg / Benthe – Ronnenberg

## Ein erster Eindruck

Mit diesem Ensemble aus zwei Häusern auf einem idyllisch gelegenen Grundstück, bietet Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein ganz besonderes Schmuckstück in Benthe an. Die 1769 erbauten Gebäude waren Bestandteile einer historischen Hofstelle und wurden 1990 neu gestaltet. Während das Haupthaus abgetragen und unter der Verwendung von teilweise ursprünglichen Materialien neu errichtet wurde, blieb die alte Remise in ihrem Bestand erhalten und wurde unter zeitgemäßen Aspekten zu einem Wohnhaus umgestaltet. Sie haben eine Leidenschaft für Fachwerkgebäude mit Stilelementen, die den Charme alter Bauernhäuser verkörpern, möchten dennoch modern und komfortabel leben? Dann werden Sie von dem Ergebnis beeindruckt sein! Im Haupthaus erwartet Sie eine Deckenhöhe von .....m, Fachwerkwände, offen gelegte Balken und raumklimafreundlicher Lehmputz. Die dänischen Märchenfenster mit den Butzenscheiben, die verglaste Fensterfront, die den Charakter eines Dielentors widerspiegelt, sowie eine weitere Doppelflügeltür im Wohnbereich und die Schnacktür in der Küche - das alles wird Sie begeistern, da diese Elemente eine ganz besondere Wohnatmosphäre hervorrufen. Der repräsentative Wohnbereich wird Sie in seinen Bann ziehen. Der ca. ....große Raum versprüht das Ambiente einer Wohndiele und ist in unterschiedliche Wohnzonen aufgeteilt, die perfekt in Szene gesetzt werden. Vor der großen Fensterfront mit Blick und Zugang auf die vorgelagerte Terrasse ist der prädestinierte Platz für die lange Tafel, an der Familie und Freunde zu langen Mahlzeiten zusammenkommen. Die gemütliche Lesecke oder der einladende, zwei Stufen tieferliegende Loungebereich vor dem Kamin versprechen entspannte Stunden - für jede Gelegenheit gibt es einen Lieblingsplatz! Ein wahrer Eyecatcher ist die freischwebende, geschwungene Holzterrasse, die im Dachgeschoss in einer Galerie mündet! Auf dieser Raum einnehmenden Galerie lässt sich gut ein Arbeitsplatz einrichten. Ebenso besteht die Möglichkeit, diesen Bereich durch das Einziehen von Leichtbauwänden zu einem zusätzlichen Raum zu separieren, um der Familie mit einem Kind ausreichend Privatsphäre zu verschaffen. In dem Schlafzimmer, das durch seine Größe und die Ausstattung mit Sichtbalken besticht, werden Sie sich wohl fühlen. Im angrenzenden Badezimmer starten Sie gut gelaunt unter der Dusche in den Tag oder finden Erholung im großzügigen Whirlpool. Der schönste Platz ist doch immer noch in der Küche. Diese ist mit einer Bulthaup-Einbauküche ausgestattet und verfügt über einen Essplatz. Die Klöntür sorgt für ausreichend Frischluft und gewährleistet zugleich den Zutritt auf die vorgelagerte Terrasse, auf der Sie den Morgenkaffee oder fröhliche Grillabende genießen können. Die Remise bietet Ihnen unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Grundlage für die vielfältigen Optionen ist eine Wohndiele mit angrenzendem Badezimmer sowie ein geräumiges Studio mit Küchenanschlüssen im Dachgeschoss.

Der beheizbare Abstellraum, der einen separaten Zugang hat, könnte zum Wohnbereich integriert werden, wenn Bedarf an einem weiteren wohnbaren Zimmer besteht. Mit diesem Immobilien-Duo sprechen wir Interessenten an, die das Mehrgenerationenkonzept - dennoch mit ausreichendem Abstand zueinander - umsetzen möchten. Gleichmaßen bietet die Remise auch erwachsenen Kinder ein Refugium, in dem sie sich entfalten können. Einnahmen aus einer Vermietung der Remise stellen eine weitere lukrative Option dar. Vielleicht benötigen Sie aber auch einfach nur ausreichend Platz für ein Büro, einen Rückzugsort für Ihre Gäste oder Sie möchten sich die Vorzüge eines separaten Wellness- und Sportbereichs gönnen! Dann sind Sie hier auf alle Fälle gut aufgehoben und können sich auf Ihre Oase am schönen Benther Berg freuen!



Objektnummer: 23285043 - 30952 Ronnenberg / Benthe – Ronnenberg

## Ausstattung und Details

### Haupthaus:

Das ursprüngliche Haus wurde abgerissen und im Jahr 1990 als Fachwerkhaus, teilweise mit den historischen Materialien, wieder aufgebaut.

#### - Erdgeschoss:

Entree

Gäste-WC mit Dusche

Wohn-/Essbereich mit Kamin und verglastem Dielentor sowie einer Doppelflügeltür zur vorgelagerten Terrasse (Süd-West-Ostausrichtung)

Küche mit Klöntür zur vorgelagerten Terrasse (Nord-Ost-Westausrichtung)

Hauswirtschaftsraum, angrenzend an die Küche mit Außentür zur Terrasse, kurzer Weg zum Carport

#### - Dachgeschoss:

Freischwebende Holztreppe

Galerie mit Einbauschränken

Schlafzimmer

Badezimmer mit Whirlpool, Dusche, WC, 2 Waschtischen

#### - Ausstattung

Fenster: Doppelt verglaste Holzfenster / Sprossenfenster (dänische Märchenfenster, nach außen zu öffnen)

Fußböden: Fliesen, Parkett

Einbauküche von Bulthaup

Fußbodenheizung und zusätzliche Radiatoren, getrennt voneinander schaltbar

Deckenhöhe im EG:

2 Terrassen

Krüppelwalmdach mit Gauben

Terrassentür in Form des ehemaligen Dielentores ausgeprägt

Ehemalige Remise:

#### - Erdgeschoss:

Wohndiele

Badezimmer mit Sauna

Ein weiterer Raum mit separatem Zugang (Werkstatt oder Abstellraum)

#### - Dachgeschoss:

Studio mit Küchenanschlüssen

#### - Ausstattung

Fenster:

Fußböden

- Sonstiges:

Carport mit angrenzendem Schuppen

Holzlager

Objektnummer: 23285043 - 30952 Ronnenberg / Benthe – Ronnenberg

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Benthe, einem Ortsteil von Ronnenberg, südwestlich angrenzend an die Landeshauptstadt Hannover. Die Stadt Ronnenberg mit seinen circa 24.000 Einwohnern verfügt über eine hervorragende Infrastruktur und profitiert von ihrer Nähe zur Landeshauptstadt. Der beschauliche Ortsteil Benthe, idyllisch am Hang des Benter Bergs gelegen, zählt aktuell circa 2.000 Einwohner. Ihr neues Zuhause befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend. Nur wenige Schritte trennen Sie von den Wanderwegen des Benter Berges. Neben diesem direkt vor der Haustür liegenden Naherholungsgebietes, bietet der Ort Benthe seinen Bewohnern ein breites Angebot an Freizeit- und Sportmöglichkeiten sowie die Möglichkeit sich in der Gemeinde einzubringen. In Benthe finden Sie für Ihre Kinder einen Kindergarten und auch eine Grundschule vor, welche fußläufig erreichbar sind. Weiterführende Schulen befinden sich im benachbarten Ortsteile Empelde und in der Kernstadt Ronnenberg. Mit dem Bus gelangen Sie von Benthe in die umliegenden Ortschaften. Aus Ronnenberg oder Empelde erreichen Sie über den S-Bahnhof binnen weniger Minuten das Zentrum Hannovers. Über die direkt angrenzende Bundesstraße B65 haben Sie eine ausgezeichnete Anbindung in das Zentrum Hannovers, welches Sie innerhalb von circa 15 Minuten mit dem Auto erreichen. In Benthe leben Sie aufgrund der Nähe zur Landeshauptstadt Hannover sehr zentral, wohnen aber dennoch auch ländlich und idyllisch in einer Gemeinde, die Ihren Kindern ein wohl behütetes Aufwachsen ermöglicht und die seinen Einwohnern einiges zu bieten hat. Finden Sie hier Ihren Zufluchtsort, als Kontrast zu dem hektischen Arbeitsalltag in der Großstadt.

Objektnummer: 23285043 - 30952 Ronnenberg / Benthe – Ronnenberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.12.2033. Endenergieverbrauch beträgt 146.34 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 23285043 - 30952 Ronnenberg / Benthe – Ronnenberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Susanne Krausz-Grimsehl

---

Hufplattichweg 17 Hannover Region 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)