

Rodenberg

# Effizienzhaus · PV Anlage / Wärmepumpe · zukunftsicher ins Eigenheim

CODE DU BIEN: 24216001

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 465.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 108 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 496 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24216001 - 31552 Rodenberg

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

CODE DU BIEN: 24216001 - 31552 Rodenberg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24216001
Surface habitable	ca. 108 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	3
Année de construction	1979
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	465.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	Charpente en bois
Surface de plancher	ca. 129 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24216001 - 31552 Rodenberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Chaleur environnementale	Consommation finale d'énergie	34.92 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.01.2034	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique		

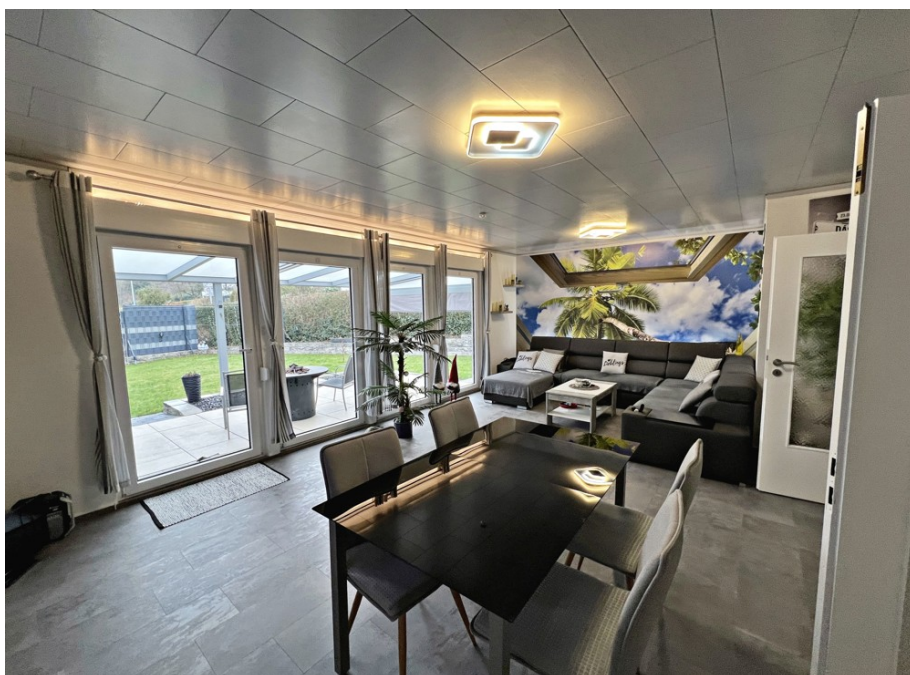
CODE DU BIEN: 24216001 - 31552 Rodenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24216001 - 31552 Rodenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24216001 - 31552 Rodenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24216001 - 31552 Rodenberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24216001 - 31552 Rodenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24216001 - 31552 Rodenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24216001 - 31552 Rodenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24216001 - 31552 Rodenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24216001 - 31552 Rodenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24216001 - 31552 Rodenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24216001 - 31552 Rodenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24216001 - 31552 Rodenberg

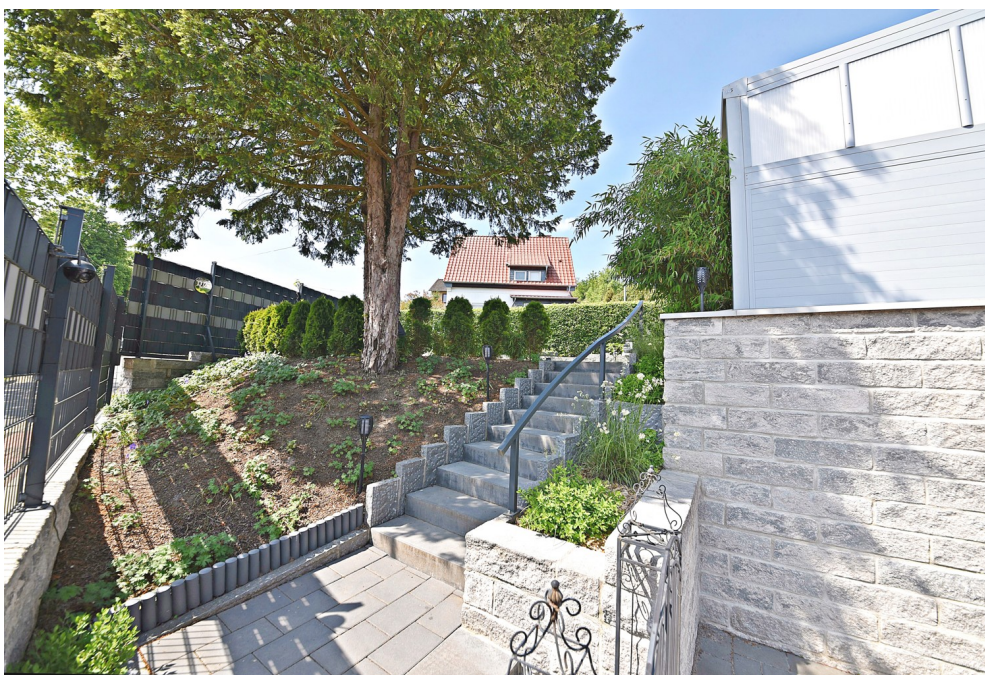
## La propriété





CODE DU BIEN: 24216001 - 31552 Rodenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24216001 - 31552 Rodenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24216001 - 31552 Rodenberg

## Une première impression

Dieses 1979 ,in Holzständerbauweise, errichtete Haus bietet dank einer umfangreichen Kernsanierung und Modernisierung Energieeffizienz auf höchstem Niveau sowie angenehmen Wohnkomfort dank guter Aufteilung und Smart Home Technologie. Die Wohnfläche beträgt ca. 108m<sup>2</sup>. Zudem ist das Haus vollunterkellert (massiv) und bietet zusätzlich ca.129m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Kellerräume sind beheizt und verfügen teilweise über Fenster. Über die breite Diele treten Sie in den lichtdurchfluteten Wohnbereich. Die Sonnenterrasse mit Südausrichtung und elektrischer Markise wird über eine helle Glasfront mit dem Wohnbereich verbunden und sorgt für eine helle und offene Atmosphäre. Im EG stehen Ihnen 2 weitere Räume, ein Gäste WC , ein Bad mit begehrter Dusche sowie eine neuwertige Einbauküche zur Verfügung. Der gesamte Bereich des EG wurde im Zuge der Sanierung 2022 erneuert. Kernsanierung 2022: Dieses Haus wurde mit viel Liebe zum Detail modernisiert und auf den neuesten Stand gebracht. Die Kosten der umfangreiche Modernisierung und Kernsanierung seit 2022 belaufen sich auf ca. 260.000€ (nachweise Vorhanden) Ein Überblick; Effizienz und Nachhaltigkeit: Mit Wärmepumpe und PV-Anlage mit 10Kwh Speicher für eine ressourcenschonende Energieversorgung ( 20 Paneele Südausrichtung, 5 Paneele Ostausrichtung ) neue Küche und Bäder: Hochwertige Ausstattung für zeitgemäßen Komfort. Smart Home Technologie: Intelligente Steuerung von Elektrik und Wärmepumpe für maximalen Wohnkomfort. Terrassendach aus Aluminium mit doppelter elektrischer Markise: Genießen Sie sonnige Tage im eigenen Garten mit Südausrichtung Elektrik und Wasser erneuert, neue Steckdosen mit Smartfunktion Maler und Putzarbeiten im Innenbereich neue Fenster mit Isolierverglasung und Rollos Fenster und Balkontüren abschließbar Sicherheitsstufe 2 Dachsanierung : Reinigung , Lackierung, Versiegelung Umfangreicher Umbau der Außenanlage und des Gartens mit Granitsteinen, individuell gefertigten Handläufen und Beeten Erneuerung des Fußboden Erneuerung der Dämmung Wandheizung Lackierung Decke und Türen Diese Maßnahmen tragen massiv zu einem erhöhten Wohnkomfort, Nachhaltigkeit sowie zur Senkung des Energieverbrauchs ( Energieeffizienzklasse A )bei. Im Keller bieten sich mehrere beheizte Räume zur Nutzung, Abstellmöglichkeiten, sowie ein stets gleichbleibend temperierter Raum, der als Weinkeller genutzt wird. Auch hier ist ein vollwertiges Badezimmer mit Badewanne verbaut. Über die großzügige Garage gelangen Sie bequem in das Haus. Dieses Effizienzhaus vereint modernen Wohnkomfort, nachhaltige Energieversorgung und Smart Home Technologie. Das lichtdurchflutete Ambiente, die hochwertige Ausstattung und die gute Raumaufteilung machen dieses Objekt zu einem einzigartigen Zuhause. Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin,

**CODE DU BIEN: 24216001 - 31552 Rodenberg**

## Détails des commodités

- 2022 Effizienz und Nachhaltigkeit: Mit Wärmepumpe und PV-Anlage mit 10kWh Speicher für eine ressourcenschonende Energieversorgung.
- 2022 neue Küche und Bäder: Hochwertige Ausstattung für zeitgemäßen Komfort.
- 2022 Smart Home Technologie: Intelligente Steuerung von Elektrik und Wärmepumpe für maximalen Wohnkomfort.
- 2021 Terrassendach aus Aluminium mit doppelter elektrischer Markise: Genießen Sie sonnige Tage im eigenen Garten mit Südausrichtung
- 2022 Elektrik und Wasser erneuert, neue Steckdosen mit Smartfunktion
- 2022 Maler und Putzarbeiten im Innenbereich
- 2021 neue Fenster mit Isolierverglasung und Rollos, abschließbar Sicherheitsstufe 2
- 2023 Dachsanierung : Reinigung , Lackierung, Versiegelung
- 2021 Umfangreicher Umbau der Außenanlage und des Gartens mit Granitsteinen, individuell gefertigten Handläufen und Beeten
- 2022 Erneuerung des Fußboden
- 2022 Erneuerung der Dämmung
- 2022 Wandheizung
- 2023 Lackierung Decke und Türen
- 2021 Renovierung Innenräume

CODE DU BIEN: 24216001 - 31552 Rodenberg

## Tout sur l'emplacement

Die charmante Stadt Rodenberg erwartet Sie mit einer idyllischen Umgebung und einer hervorragenden Lebensqualität. Gelegen im schönen Niedersachsen, bietet diese Region nicht nur natürliche Schönheit, sondern auch eine ausgezeichnete Anbindung und eine Vielzahl von lokalen Einrichtungen. Rodenberg punktet mit einer optimalen Verkehrsanbindung, die Ihnen eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Städte ermöglicht. Die Autobahnen A2 und A7 befinden sich in greifbarer Nähe, wodurch Sie schnell und unkompliziert sowohl Hannover als auch andere Städte der Region erreichen können. Die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet zudem eine bequeme Fahrt mit Bus und Bahn. In Rodenberg finden Sie alles, was das tägliche Leben angenehm gestaltet. Die malerische Innenstadt lädt zum Bummeln ein und beherbergt eine Vielzahl von Geschäften, Boutiquen und lokalen Handwerksbetrieben. Supermärkte, Bäckereien und Märkte sorgen für eine erstklassige Versorgung im Bereich Lebensmittel. Darüber hinaus bietet die Stadt eine breite Palette an Restaurants, Cafés und Bars, in denen Sie die regionale Küche genießen oder entspannt mit Freunden zusammensitzen können. Die Gesundheit der Bewohner liegt in Rodenberg im Fokus, mit einer gut ausgestatteten medizinischen Infrastruktur. Ärzte, Apotheken und Gesundheitszentren stehen zur Verfügung, um Ihre medizinische Versorgung sicherzustellen. Für Familien mit Kindern ist die Stadt ideal, da sie eine Auswahl an Kindergärten und Schulen bietet, die Bildung und Entwicklung auf höchstem Niveau garantieren. Insgesamt präsentiert sich Rodenberg als ein lebenswerter Ort, der sowohl urbanen Komfort als auch naturnahe Erholung bietet. Ihr neues Zuhause erwartet Sie in einer freundlichen Gemeinschaft, die Tradition und Moderne harmonisch verbindet

CODE DU BIEN: 24216001 - 31552 Rodenberg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.1.2034. Endenergieverbrauch beträgt 34.92 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Umweltwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist A. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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. Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

CODE DU BIEN: 24216001 - 31552 Rodenberg

## Contact

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

Hussein Safwan

---

Lange Straße 4 Schaumburg  
E-Mail: [schaumburg@von-poll.com](mailto:schaumburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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