

Hannover / Ricklingen – Ricklingen

# Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und großem Garten in Ricklingen

????????? ??????????: 24076038



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

???? ??????: 450.000 EUR • ??????????: ca. 127,71 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ?????? ????: 784 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24076038 - 30459 Hannover / Ricklingen – Ricklingen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ???? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24076038 - 30459 Hannover / Ricklingen – Ricklingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24076038	????? ???????	450.000 EUR
?????????????	ca. 127,71 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	??????????????	??????????????????
?????????	5	??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ???	3	????? ???????????????	1996
?????????????	3	?????????	?????????
????? ??????????????	1938	?????????????????	ca. 59 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ???????	??????	????????, ??????????

???????? ??????????: 24076038 - 30459 Hannover / Ricklingen – Ricklingen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ??????????	BEDARF
???? ???????????	?????? ??????? ??????	?????? ??????? ??????????	247.50 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ???????? ??	01.09.2034	?????????? ???????????? ??????????	H
???? ???????????	??????		



???????? ??????????: 24076038 - 30459 Hannover / Ricklingen – Ricklingen

?? ?????????





???????? ??????????: 24076038 - 30459 Hannover / Ricklingen – Ricklingen

?? ??????????



???????? ??????????: 24076038 - 30459 Hannover / Ricklingen – Ricklingen

?? ?????????





???????? ??????????: 24076038 - 30459 Hannover / Ricklingen – Ricklingen

?? ?????????





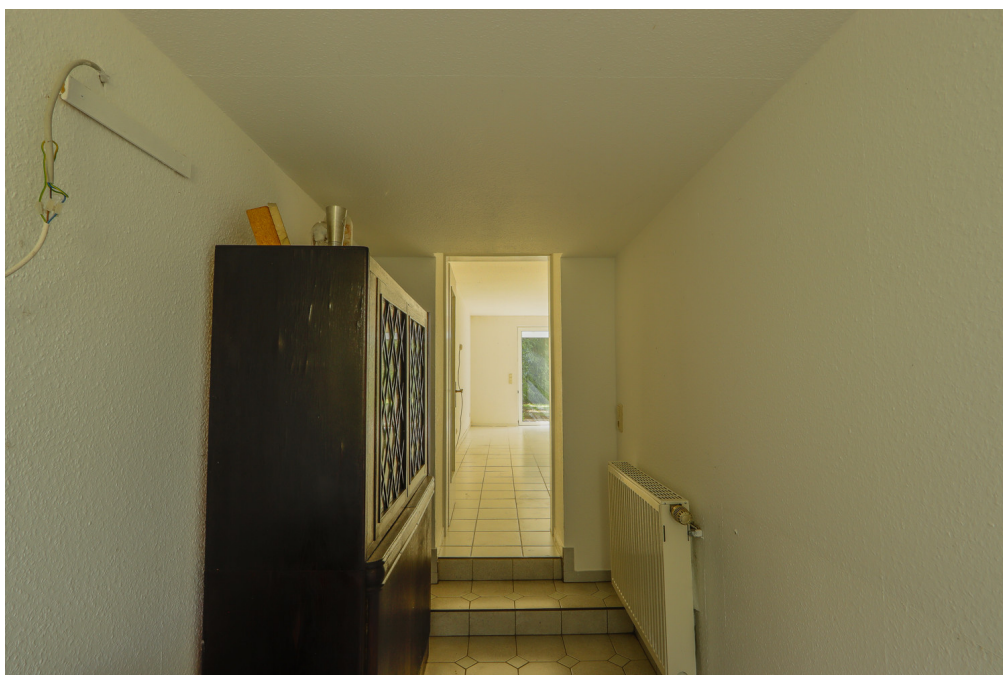
???????? ?????????: 24076038 - 30459 Hannover / Ricklingen – Ricklingen

?? ?????????



???????? ????????: 24076038 - 30459 Hannover / Ricklingen – Ricklingen

?? ????????





???????? ??????????: 24076038 - 30459 Hannover / Ricklingen – Ricklingen

?? ?????????





???????? ?????: 24076038 - 30459 Hannover / Ricklingen – Ricklingen

?? ????????



**VON POLL**

IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



???????? ?????: 24076038 - 30459 Hannover / Ricklingen – Ricklingen

?? ????????





???????? ??????????: 24076038 - 30459 Hannover / Ricklingen – Ricklingen

?? ?????????



??????? ???????: 24076038 - 30459 Hannover / Ricklingen – Ricklingen

## ??? ?????? ???????????

VON POLL IMMOBILIEN bietet Ihnen ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 128 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca.784 m<sup>2</sup> zum Kauf an. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend in Ricklingen. Die Immobilie wurde im Jahr 1938 erbaut und Mitte der 90er Jahre saniert, umgebaut und erweitert. Im Erdgeschoss des Haupthauses befinden sich ein Wohn- und Esszimmer mit Fliesen, die Küche sowie ein geräumiges Badezimmer mit Dusche. Ein schöner großer Wintergarten lädt zum Entspannen ein. Von dort aus gelangen Sie in den schönen großen Garten. Das Obergeschoss beherbergt 3 weitere Zimmer, ein Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche. Eine Terrasse, von der aus Sie den Blick in den großzügigen Garten genießen können, runden das Angebot auf dieser Ebene ab. Alle Räumlichkeiten sind mit einem Laminatboden versehen. Die Einliegerwohnung wurde im Jahr 1996 angebaut. Sie verfügt über ein Wohn-/Schlafzimmer mit Fußbodenheizung, eine Küche und ein Tageslichtbad mit einer Dusche. Der Anbau ist mit Bodenfliesen eingerichtet. Diese Aufteilung ermöglicht eine flexible Gestaltung des Familienlebens und eignet sich als Mehrgenerationenhaus. Die Immobilie ist renovierungsbedürftig, bietet jedoch viel Potenzial für Kreative und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Gaszentralheizung aus dem Jahr 2010 ist eine Kombi-Brennwert-Therme und sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten. Die 2-fach verglasten Fenster sind mit Rollläden (zum Teil elektrisch) ausgestattet und bieten zusätzliche Sicherheit und Schutz vor Sonne. Zur Immobilie gehören eine Garage, ein angrenzender Geräteschuppen und ein Blockhaus mit Terrasse. Auf dem Grundstück befindet sich eine Zisterne, die zur Bewässerung der Grünanlagen genutzt werden kann. Besonders hervorzuheben ist das weitläufige Grundstück. Der großzügige Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Hier haben Hobbygärtner und Naturliebhaber ausreichend Raum für ihre Ideen und können ihre eigene grüne Oase schaffen. Durch die ruhige und dennoch zentrale Lage ist die Immobilie sowohl für Familien als auch für Paare geeignet, die ein großes Grundstück zu schätzen wissen. Insgesamt bietet dieses renovierungsbedürftige Haus mit Einliegerwohnung viel Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

???????? ??????????: 24076038 - 30459 Hannover / Ricklingen – Ricklingen

????????????????? ??? ??????????

- Baujahr 1938
  - Umbau und Erweiterung Einliegerwohnung 1996
  - ca. 784 m<sup>2</sup> Grundstück
  - ca. 127,71 m<sup>2</sup> Wohnfläche (inkl. Einliegerwohnung)
  - ca. 59,00 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Wintergarten, Geräteschuppen, Blockhaus, Garage)
  - 5 Zimmer (inkl. Einliegerwohnung)
  - 2-fach verglaste Fenster
  - Gaszentralheizung aus dem Jahr 2010 (Kombi-Brennwert-Therme)
  - Fußbodenheizung in der Einliegerwohnung
  - Kamin: Nutzbar bis Ende 2024
  - Wintergarten
  - 1 Garage
  - 1 Geräteschuppen
  - schöner großer Garten
  - Zisterne auf dem Grundstück
  - Blockhaus mit Terrasse
- Erdgeschoss Haupthaus:
- Wohnzimmer/Essbereich
  - Diele und Küche
  - Tageslichtbad mit Dusche
  - Wintergarten mit Markise
  - Fliesen
  - Rollläden
- Dachgeschoss Haupthaus:
- drei Zimmer
  - Terrasse
  - Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
  - Laminat
  - Rollläden
- Einliegerwohnung:
- Wohn-/Schlafzimmer
  - Küche
  - Bad mit Dusche
  - Terrasse
  - Fußbodenheizung
  - Fliesen

- Rolläden

???????? ??????????: 24076038 - 30459 Hannover / Ricklingen – Ricklingen

??? ??? ??? ????????????

Ricklingen liegt südwestlich des Stadtzentrums von Hannover. Der Stadtteil ist durch eine Mischung aus Wohngebieten und Grünflächen geprägt. Ricklingen ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und über den Schnellweg (B6 und B65) gut erreichbar. In nur 4 Gehminuten erreichen Sie die Stadtbahnhaltestelle Am Sauerwinkel mit den Linien 3 und 7, die Sie direkt in die Innenstadt sowie die umliegenden Stadtteile bringen. In Ricklingen finden Sie eine gut ausgebaute Infrastruktur mit allen wichtigen Einrichtungen. Fußläufig erreichen Sie in nur 7 Minuten zwei Grundschulen (Wilhelm-Busch-Schule und Peter-Ustinov-Schule) und in ca. 5-10 Minuten vier Kindergärten. Der nächste Supermarkt befindet sich in nur ca. 400 m. Das Einkaufszentrum an der Göttinger Chaussee ist schnell mit dem Auto in ca. 4 Minuten zu erreichen. Dort erwartet Sie ein vielfältiges Angebot aus einem großen Supermarkt, Drogerie, Apotheke, Restaurants und Fitness. Der Ricklinger Wochenmarkt ist ein beliebter Treffpunkt und bietet frische Lebensmittel aus der Region. Zahlreiche Allgemeinärzte, Fachärzte und Apotheken sind in der Nähe angesiedelt, so dass die Gesundheitsversorgung gewährleistet ist. Die Ricklinger Kiesteiche mit dem angrenzenden Ricklinger Bad ist ein beliebtes Naherholungsgebiet, das viele Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmen, Angeln und Wandern bietet.



???????? ??????????: 24076038 - 30459 Hannover / Ricklingen – Ricklingen

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 247.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 24076038 - 30459 Hannover / Ricklingen – Ricklingen

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Christian Neteler

---

Schiffgraben 48 ??????? - ???????

E-Mail: hannover@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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