

Rodenberg

# gepflegte Maisonettewohnung in beliebter Wohnsiedlung

**CODICE OGGETTO: 24216009**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 225.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 132 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 335 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24216009 - 31552 Rodenberg**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24216009 - 31552 Rodenberg**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24216009
Superficie netta	ca. 132 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1998
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	225.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2010
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 25 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24216009 - 31552 Rodenberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.06.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	60.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	B

CODICE OGGETTO: 24216009 - 31552 Rodenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24216009 - 31552 Rodenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24216009 - 31552 Rodenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24216009 - 31552 Rodenberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24216009 - 31552 Rodenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24216009 - 31552 Rodenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24216009 - 31552 Rodenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24216009 - 31552 Rodenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24216009 - 31552 Rodenberg

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24216009 - 31552 Rodenberg**

## Una prima impressione

Diese großzügige Maisonettewohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet ein durchdachtes Wohnkonzept mit gut dimensionierten Räumen und viel Licht auf insgesamt ca. 132m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das große Wohnzimmer bietet viel Platz und verfügt über große Fenster, die den Raum mit Tageslicht durchfluten. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon mit Südausrichtung, der sich auch vom Schlafzimmer aus erreichen lässt. Die Küche ist funktional gestaltet und grenzt an einen Balkon mit Ostausrichtung. Hier können Sie die Morgensonne genießen. Zusätzlich ist ein Esszimmer vorhanden, welches bei Bedarf auch anders genutzt werden kann. Ein komfortables Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Südbalkon, verspricht Ruhe und Erholung. Doppelt verglaste Fenster sorgen für eine optimale Wärme- und Schalldämmung. Echtholzparkett und Außenrollos sorgen für erhöhten Wohnkomfort. Im Dachgeschoss befindet sich ein offener Bereich, der vielseitig genutzt werden kann, sei es als Arbeitszimmer, Leseecke oder zusätzlicher Wohnraum. Dieser Bereich trägt zur großzügigen Raumaufteilung und zum besonderen Charme der Wohnung bei. Eine Garage und ein zusätzlicher Stellplatz bieten ausreichend Parkmöglichkeiten. Ein pflegeleichter Garten rundet das Angebot ab und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Das gesamte Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde regelmäßig instand gehalten. Das Haus wurde 1998 in massiver Bauweise gebaut. Es handelt sich um eine vollunterkellerte Doppelhaushälfte mit 2 Parteien. Im Keller befindet sich ein gesonderter Kellerraum sowie gemeinschaftlich genutzte Hauswirtschaftsräume. Die Maisonettewohnung befindet sich in einer beliebten Wohnsiedlung in Rodenberg. Die Gegend zeichnet sich durch ihre Ruhe und Familienfreundlichkeit aus, während sie gleichzeitig eine hervorragende Verkehrsanbindung bietet. In der Nähe befinden sich Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel, die eine bequeme Erreichbarkeit von Zielen in und um Rodenberg ermöglichen.

CODICE OGGETTO: 24216009 - 31552 Rodenberg

## Dettagli dei servizi

- Maisonettewohnung
- gute Verkehrsanbindung
- Echtholzparkett
- Isolierverglasung
- Außenrollos
- 2 Balkone mit Süd- und Ostausrichtung
- Gartennutzung
- Garage
- Stellplatz
- 2010 renoviert
- HWR
- unterkellert
- beliebte ruhige Wohnsiedlung

**CODICE OGGETTO: 24216009 - 31552 Rodenberg**

## Tutto sulla posizione

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



**CODICE OGGETTO: 24216009 - 31552 Rodenberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 60.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

**CODICE OGGETTO: 24216009 - 31552 Rodenberg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)