

Exposé

Mehrfamilienhaus in Ronnenberg

Mehrgenerationen-Wohnen auf großzügigem Grundstück



Objekt-Nr. OM-354548

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **690.000 €**

Ansprechpartner:
Frank Hartwig
Telefon: 04743 4554

30952 Ronnenberg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1906	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.752,00 m ²	Badezimmer	4
Etagen	3	Garagen	3
Zimmer	11,00	Stellplätze	3
Wohnfläche	299,29 m ²	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihre neue Wohnanlage für Mehrgenerationenwohnen, große Familien oder Wohngruppen mit Freude an einer großzügigen Gartenanlage:

- 108,73 m² EG-Wohnung (frei)
- 101,20 m² 1. OG mit zwei Wohnungen (eine Wohnung z. Zt vermietet)
- 89,36 m² DG-Wohnung mit zusätzlichem Kaminofen (frei)
- voll unterkellert
- 3 Garagen mit elektrisch betriebenen Rollläden
- 3 Stellplätze
- Wallbox
- Sauna
- Wärmepumpe für das EG aus dem Jahr 2023
- Gasetagenheizung 1. OG aus dem Jahr 2022
- Gasetagenheizung 2. OG aus dem Jahr 2015
- Lüftungsanlage in der DG-Wohnung

Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein gut gelegenes, gepflegtes Mehrfamilienhaus aus Familienbesitz in Ronnenberg. An mehreren Stellen ist der Charme eines Jugendstilgebäudes zu erkennen. Das Gebäude ist zur Zeit in 4 Wohneinheiten aufgeteilt. Es wurde laufend instandgehalten.

Das Wohnhaus liegt auf einem ideal süd-westlich ausgerichteten Grundstück und besticht durch einen wunderschön angelegten Garten mit Teich, Gartenhaus, großzügigen Terrassen und altem Baumbestand.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, ein Objekt in einer gefragten Wohnlage in der Nähe Hannovers zu erwerben.

Ausstattung

Das Gebäude wurde Anfang der 1960er Jahre grundsaniert. 1984 wurde die Dachgeschosswohnung komplett saniert. Diverse kleinere Sanierungen wie z.B. neue Fenster, neue Bäder etc. wurden nach Bedarf durchgeführt, dennoch verbleiben einige Bereiche, die vom Käufer im Zuge von Renovierungen saniert werden sollten.

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche

Sonstiges

Im Hause ist eine Wohnung vermietet. Die Mieter suchen bereits anderen Wohnraum.

Die diesem Exposé beiliegenden Grundrisse und Flächenberechnungen stammen aus einer älteren Bauvorlage. Raumaufteilungen, -flächen und -zuordnungen haben sich zwischenzeitlich teilweise geändert.

Lage

Ihre neue Immobilie befindet sich im schönen Ronnenberg. Die Stadt Ronnenberg liegt im südwestlichen Umland von Hannover und zählt zu den begehrten Wohnlagen der Region. Hier verbindet sich eine ruhige, grüne Umgebung mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer schnellen Anbindung an die Landeshauptstadt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken sowie Restaurants und Cafés sind bequem in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Für Familien bietet Ronnenberg eine hervorragende Auswahl an Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Naturfreunde kommen hier ebenfalls auf ihre Kosten: Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Erholung in der freien Natur ein.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Die S-Bahn-Station Ronnenberg ist fußläufig erreichbar und bietet schnelle Verbindungen nach Hannover und in andere Regionen. Über 2 Bundesstraßen sind Sie auch mit dem Auto hervorragend angebunden.

Die Kombination aus ruhiger Lage, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der Landeshauptstadt macht diesen Standort besonders attraktiv.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	195,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Nordostansicht

Exposé - Galerie



Westansicht



Blick aus Westen

Exposé - Galerie



Blick aus dem Dachgeschoss



freier Blick nach Süden

Exposé - Galerie



versteckter Sitzplatz



Gartenterrasse

Exposé - Galerie



Blick vom Wintergarten

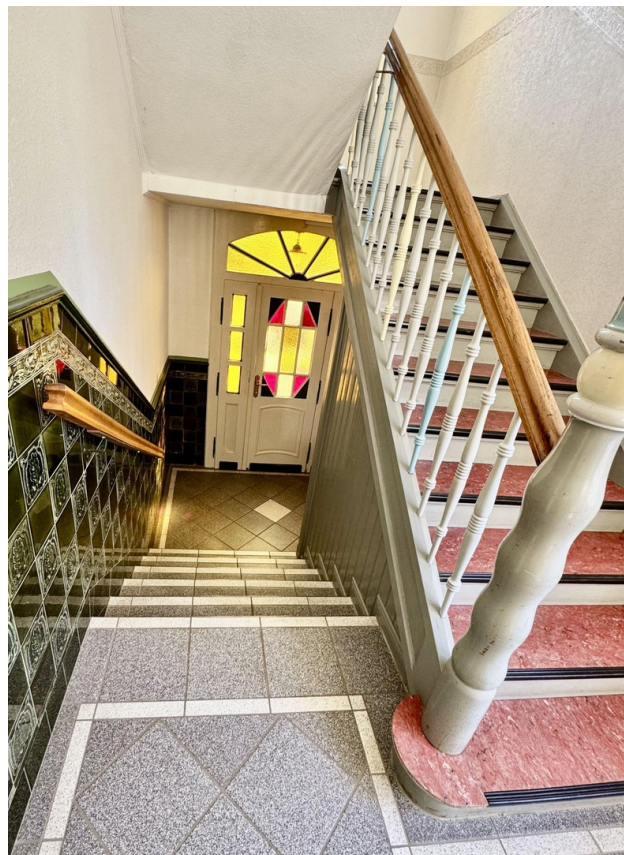


Eingangstür

Exposé - Galerie



Originalfliesen Eingang



Eingangstreppe

Exposé - Galerie



Zwischenpodest



2 OG Flur

Exposé - Galerie



2 OG Wohnküche



2 OG Wohnküche

Exposé - Galerie



2 OG Wohnküche



2 OG Zimmer 1

Exposé - Galerie



2 OG Zimmer 1



2 OG Zimmer 2

Exposé - Galerie



DG Bad



DG Bad

Exposé - Galerie



DG Bad



1 OG links Wohnküche

Exposé - Galerie



1 OG links Zimmer



1 OG links Bad

Exposé - Galerie



1 OG links Bad



1 OG rechts Zimmer 1

Exposé - Galerie



1 OG rechts Zimmer 2



1 OG rechts Küche

Exposé - Galerie



1 OG rechts Bad



1 OG rechts Bad



EG Blick in den Garten

Exposé - Galerie



EG Flur



EG Wohnraum

Exposé - Galerie



EG Wohnraum



EG Zimmer

Exposé - Galerie



EG Bad

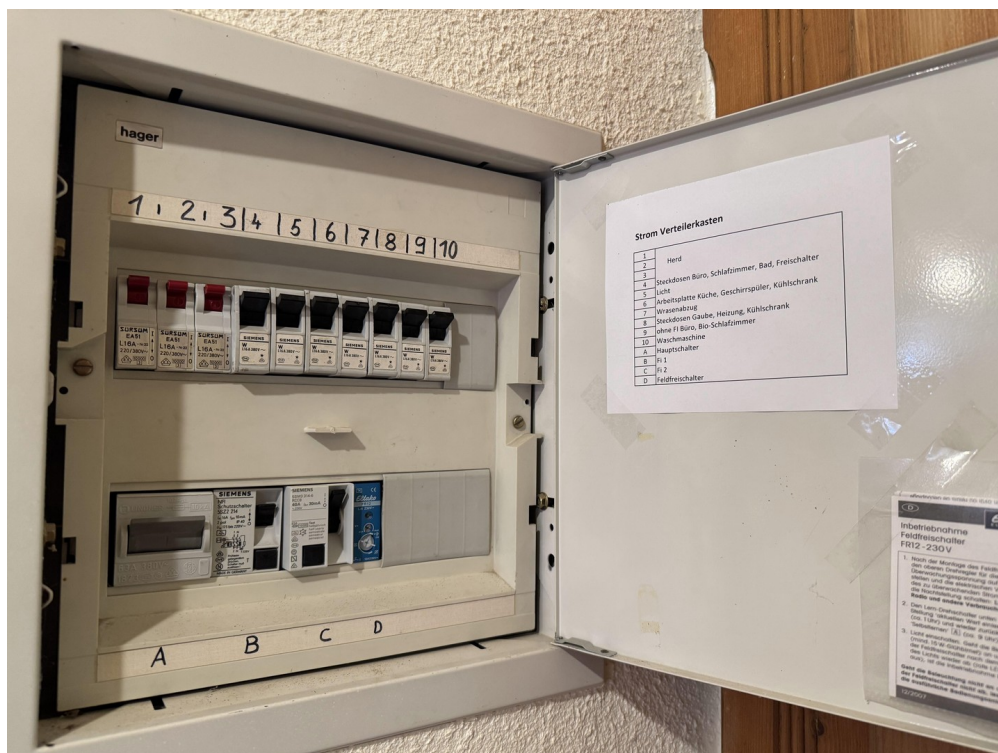


1 OG links Eltverteilung

Exposé - Galerie



1 OG rechts Eltverteilung



2 OG Eltverteilung

Exposé - Galerie



2 OG Heizung



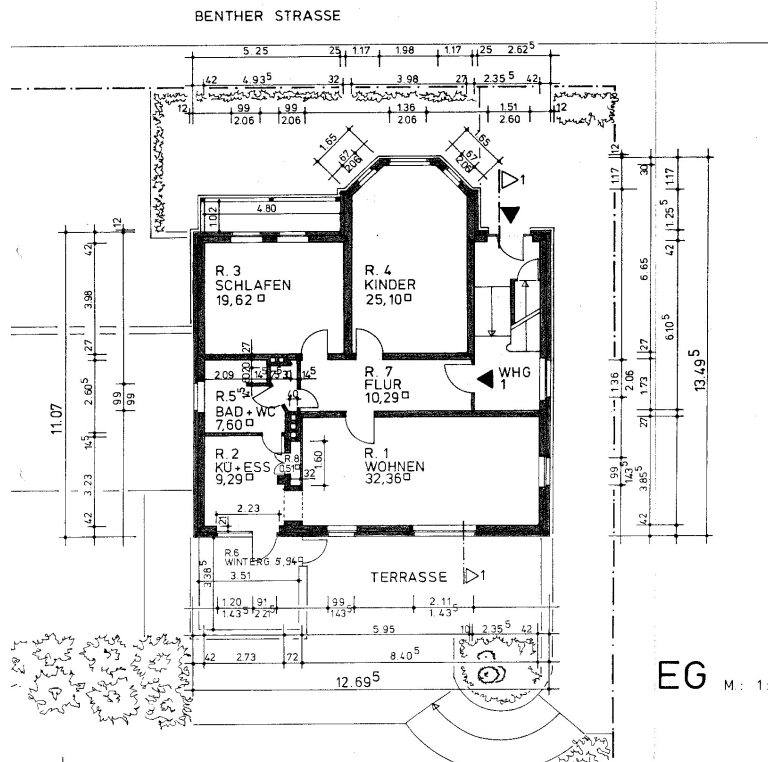
Wirtschaftshof

Exposé - Galerie



Garagen

Exposé - Grundrisse



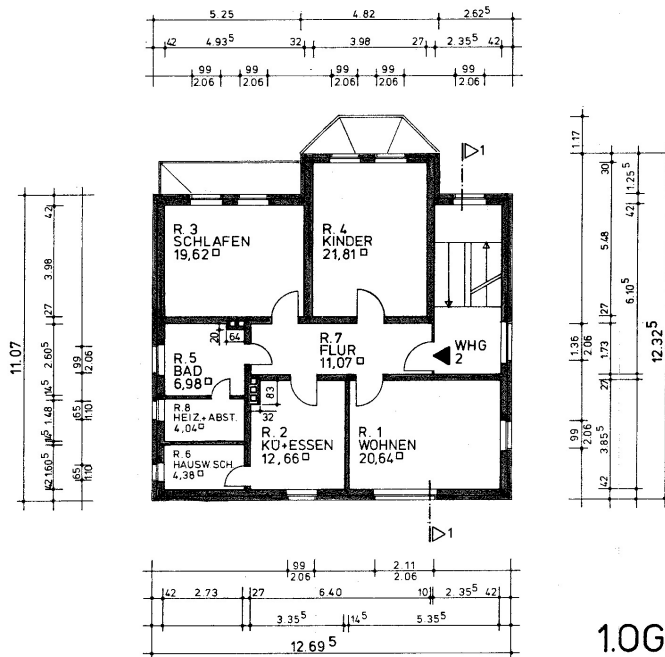
Benthier Straße 8
30952 Ronnenberg

Die Pläne entsprechen einem alten Planungsstand,
beschriftete Zuordnungen und Nutzungen der einzelnen
Räume sind nicht mehr aktuell.

Durch stattgefundene Umbauten haben sich
Abweichungen ergeben.



Exposé - Grundrisse



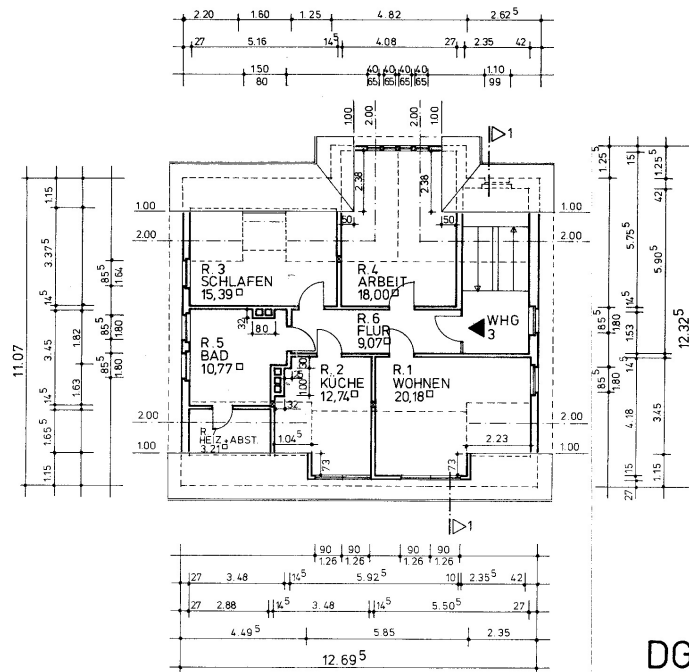
Benthler Straße 8
30952 Ronnenberg

Die Pläne entsprechen einem alten Planungsstand,
beschriftete Zuordnungen und Nutzungen der einzelnen
Räume sind nicht mehr aktuell.

Durch stattgefundene Umbauten haben sich
Abweichungen ergeben.

NORD

Exposé - Grundrisse



Benthler Straße 8
30952 Ronnenberg

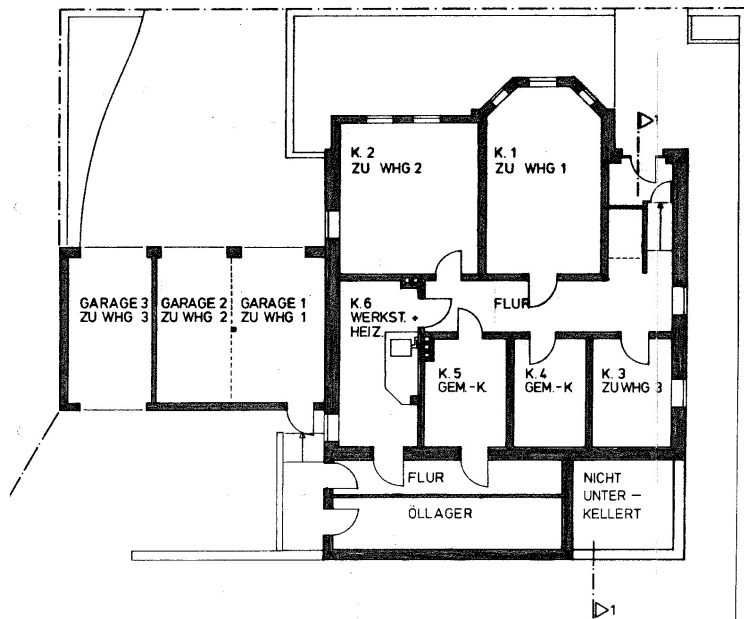
Die Pläne entsprechen einem alten Planungsstand, beschriftete Zuordnungen und Nutzungen der einzelnen Räume sind nicht mehr aktuell.

Durch stattgefundene Umbauten haben sich Abweichungen ergeben.

◀NORD

DG M.: 1 : 100

Exposé - Grundrisse



Benthler Straße 8
30952 Ronnenberg

Die Pläne entsprechen einem alten Planungsstand,
beschriftete Zuordnungen und Nutzungen der einzelnen
Räume sind nicht mehr aktuell.

Durch stattgefundene Umbauten haben sich
Abweichungen ergeben.



KG M.: 1 : 100

Exposé - Anhänge

1. Ansicht Nord, Ost
2. Ansicht Süd, West
3. Energieausweis

OST-
ANSICHT
M.: 1:100



Benther Straße 8
30952 Ronnenberg

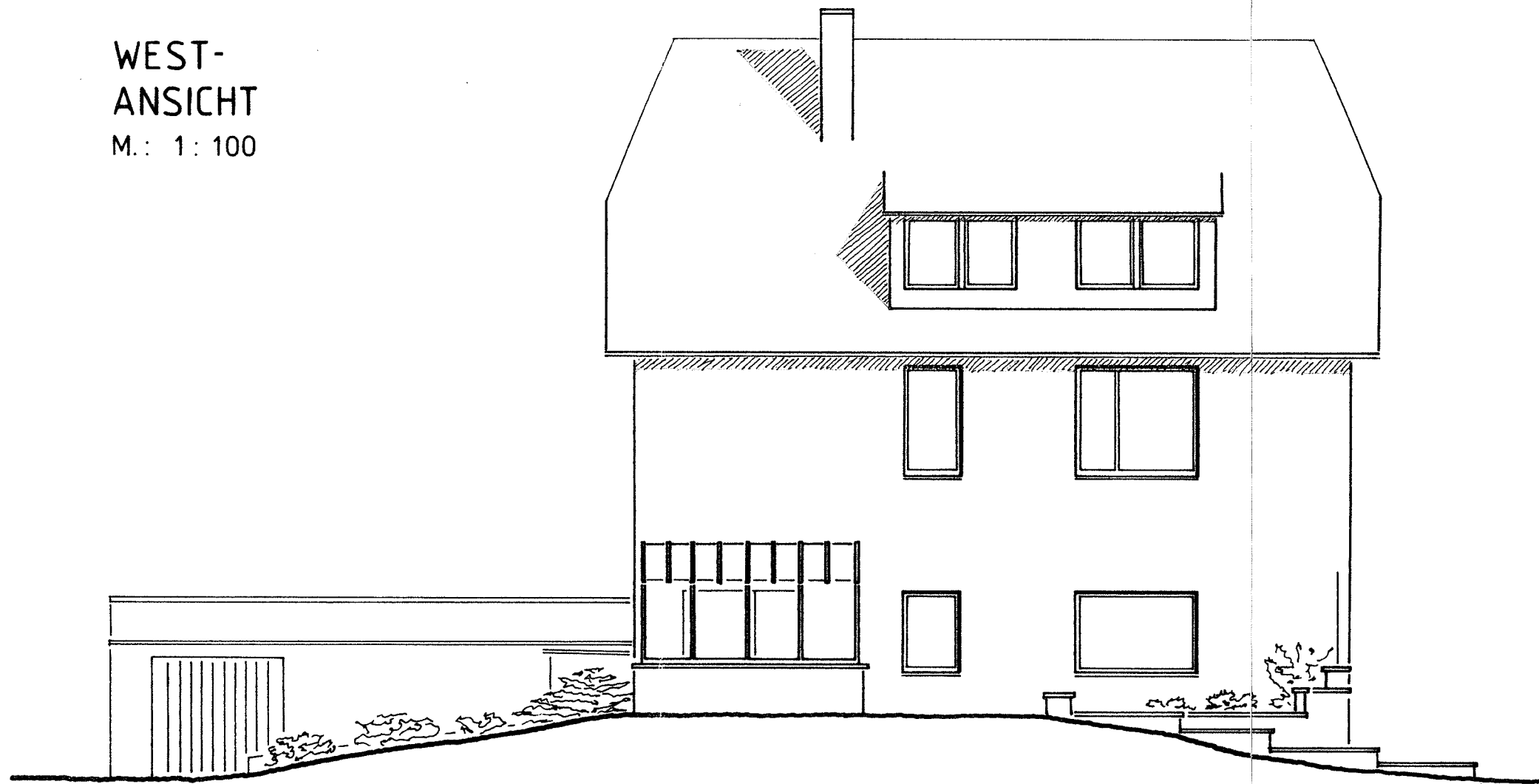
Die Pläne entsprechen einem alten Planungsstand.

Durch stattgefundene Umbauten haben sich
Abweichungen ergeben.

NORD-
ANSICHT
M.: 1:100



WEST-
ANSICHT
M.: 1 : 100



Benther Straße 8
30952 Ronnenberg

Die Pläne entsprechen einem alten Planungsstand.

Durch stattgefundene Umbauten haben sich
Abweichungen ergeben.

SÜD -
ANSICHT
M.: 1 : 100



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

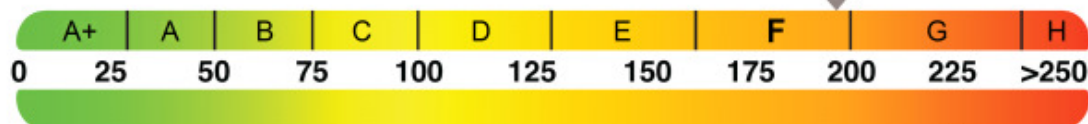
Registriernummer: NI-2025-005764790

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 60,72 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
195,8 kWh/(m²·a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
228,8 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 228,8 kWh/(m²·a) Anforderungswert 143,8 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert 0,88 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

195,8 kWh/(m²·a)