Hannover / Ricklingen – Ricklingen

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und großem Garten in Ricklingen

Objektnummer: 24076038

KAUFPREIS: 450.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 127,71 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 784 m²

Objektnummer: 24076038 - 30459 Hannover / Ricklingen – Ricklingen

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

Objektnummer: 24076038 - 30459 Hannover / Ricklingen – Ricklingen

Auf einen Blick

Objektnummer	24076038
Wohnfläche	ca. 127,71 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1938
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	450.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1996
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 59 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 24076038 - 30459 Hannover / Ricklingen – Ricklingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	01.09.2034
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	247.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1938

Objektnummer: 24076038 - 30459 Hannover / Ricklingen – Ricklingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24076038 - 30459 Hannover / Ricklingen – Ricklingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24076038 - 30459 Hannover / Ricklingen – Ricklingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24076038 - 30459 Hannover / Ricklingen – Ricklingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24076038 - 30459 Hannover / Ricklingen – Ricklingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24076038 - 30459 Hannover / Ricklingen – Ricklingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24076038 - 30459 Hannover / Ricklingen – Ricklingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24076038 - 30459 Hannover / Ricklingen – Ricklingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24076038 - 30459 Hannover / Ricklingen – Ricklingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24076038 - 30459 Hannover / Ricklingen – Ricklingen

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN bietet Ihnen ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 128 m² auf einem Grundstück von ca.784 m² 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 90ieger 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.

Objektnummer: 24076038 - 30459 Hannover / Ricklingen – Ricklingen

Ausstattung und Details

- Baujahr 1938
- Umbau und Erweiterung Einliegerwohnung 1996
- ca. 784 m² Grundstück
- ca. 127,71 m² Wohnfläche (inkl. Einliegerwohnung)
- ca. 59,00 m² 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

- Rollläden

Objektnummer: 24076038 - 30459 Hannover / Ricklingen – Ricklingen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24076038 - 30459 Hannover / Ricklingen – Ricklingen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.9.2034.
Endenergiebedarf beträgt 247.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.
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.

Objektnummer: 24076038 - 30459 Hannover / Ricklingen – Ricklingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Neteler

Schiffgraben 48, 30175 Hannover
Tel.: +49 511 - 44 98 963 0
E-Mail: hannover@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com