

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Ronnenberg

### Großzügiges Zweifamilienhaus in Ronnenberg



Objekt-Nr. **OM-280862**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **635.000 €**

30952 Ronnenberg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1938	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.002,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	230,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hierbei handelt es sich um zwei Häuser, in denen bis zu drei Generationen Platz finden können. Eines der Häuser stammt aus dem Jahr 1938, während an das andere im Jahr 1974 ein bungalowähnlicher Anbau angefügt wurde. Die Gesamtwohnfläche der Immobilien beträgt 230 qm, mit zusätzlichen 80 qm Nutzfläche auf einem 1002 qm großen Grundstück. Diese außergewöhnliche Immobilie befindet sich in einer beliebten und äußerst ruhigen Lage in Ronnenberg.

Das Hauptgebäude aus dem Jahr 1938 erstreckt sich über 115 qm und ist vollständig unterkellert. Es beherbergt zwei separate Wohnungen, jeweils mit einer Küche, einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer und einem Badezimmer mit Dusche. In den letzten 20 Jahren wurde das Haus kontinuierlich modernisiert und gepflegt. Im Jahr 2004 wurden Kunststoffenster in Mahagoni-Optik (doppelte Verglasung) und Heizkörper erneuert, 2009 wurde die Fassade gedämmt und verputzt, 2019 erfolgte der Einbau einer neuen Gastherme und eine umfassende Sanierung beider Badezimmer. Darüber hinaus verfügt das Haus über drei Kellerräume, eine Garage und einen Stellplatz. Im Jahr 2020 wurde die Einfahrt gepflastert.

Der Bungalow-ähnliche Anbau von 1974 bietet eine Wohnfläche von 115 qm. Es handelt sich um ein stilvolles und modernes Haus mit Parkettboden in den vier Zimmern und Granitfliesen im Rest des Gebäudes. Im Jahr 2009 wurde ein Wintergarten mit 13,66 qm an das geräumige Wohnzimmer (26,29 qm) angebaut, der als Esszimmer genutzt wird und den Gesamtwohnbereich auf großzügige 40 qm erweitert, ideal zum Entspannen für die gesamte Familie. Die Küche (13 qm) führt zur überdachten Terrasse und dem weitläufigen Grundstück. Zusätzlich verfügt das Haus über zwei Badezimmer, zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, ein Kellerraum, einen Hauswirtschaftsraum und eine eigene Garage.

In den zwei Jahrzehnten, in denen wir die Immobilie besitzen, wurde kontinuierlich modernisiert und renoviert. Im Jahr 2004 wurden neue Kunststoffenster (doppelte Verglasung) und eine Mahagoni-Optik-Eingangstür eingebaut, alle Heizkörper ausgetauscht und Steckdosen erneuert. Im Jahr 2012 wurde der große Flurbereich einschließlich der Treppe mit Granitfliesen und Granittreppe ausgelegt, Wände mit pflegeleichtem Putz veredelt, der Sicherungskasten erneuert und die Decke mit Paneelen und Lichtspots ausgestattet. 2014 erfolgte eine umfassende Sanierung des Flachdachs mit Dämmung und Abdichtung. Die Fassade des Hauses besteht aus Klinkerstein und erhielt 2014 einen neuen Verputz. Im Jahr 2016 wurde die Einfahrt neu gepflastert, und das Garagentor erneuert.

2019 erfolgte der Einbau einer neuen Gastherme.

Das weitläufige Grundstück von 1000 qm ist eingezäunt und bietet genug Platz für individuelle Gestaltungsideen. Zwei Holzschuppen, ein Hobbyraum und ein Brunnen sind ebenfalls vorhanden, was zusätzliche Möglichkeiten für Ihre Träume und Ideen eröffnet.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Gegebenenfalls ist auch ein Teilverkauf möglich.

Eine Teilungserklärung ist vorhanden.

## Lage

Die Stadt Ronnenberg mit ihren Ortsteilen liegt im Südwesten in unmittelbarer Nähe zur Landeshauptstadt Hannover.

In der Gemeinde leben ca. 25.000 Einwohnerinnen und Einwohner.

Die sieben Ortsteile Benthe, Empelde, Ihme-Roloven, Linderte, Ronnenberg, Vörie und Weetzen sind von unterschiedlicher Struktur.

Hier verbindet sich ländliches Flair mit städtischer Infrastruktur. In Ronnenberg finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten. An der Marie-Curie-Schule KGS Ronnenberg wird der Hauptschul-, der Realschul- und der Gymnasialzweig angeboten. Die Klassen 5 – 6 werden in Ronnenberg, die Jahrgänge 7 – 13 im Hauptgebäude am Standort Empelde unterrichtet.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	141,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Von oben

# Exposé - Galerie



Eingang Haus 1



Von oben

# Exposé - Galerie



Haus 1 Grundstück



Haus 1 Grundstück

# Exposé - Galerie



Bad Haus 1



Bad Haus 1

# Exposé - Galerie



Bad Haus 1



Bad 2 Haus 1



Bad 2 Haus 1

# Exposé - Galerie



Bad 2 Haus 1



Küche Haus 1 1 Stock

# Exposé - Galerie



Schlaf Haus 1



Schlaf Haus 1

# Exposé - Galerie



Wohnen Haus 1



Wohnen Haus 1

# Exposé - Galerie



Wohnen Haus 1



Wohnen Haus 1

# Exposé - Galerie



Terrasse Haus 1



Terrasse Haus 1

# Exposé - Galerie



Eingang Haus 2



Haus 2

# Exposé - Galerie



Haus 2 Grundstück



Haus 2 Grundstück

# Exposé - Galerie



Haus 2 Wintergarten



Haus 2 Terrasse

# Exposé - Galerie



Haus 2 Bad 1



Haus 2 Bad 2

# Exposé - Galerie



Haus 2 Bad 2



Haus 2 Flur

# Exposé - Galerie



Haus 2 Flur



Haus 2 Flur

# Exposé - Galerie



Haus 2 Wohnen



Haus 2 Wohnen

# Exposé - Galerie



Haus 2 Wohnen



Haus 2 Kind 1

# Exposé - Galerie



Haus 2 Kind 2



Haus 2 Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

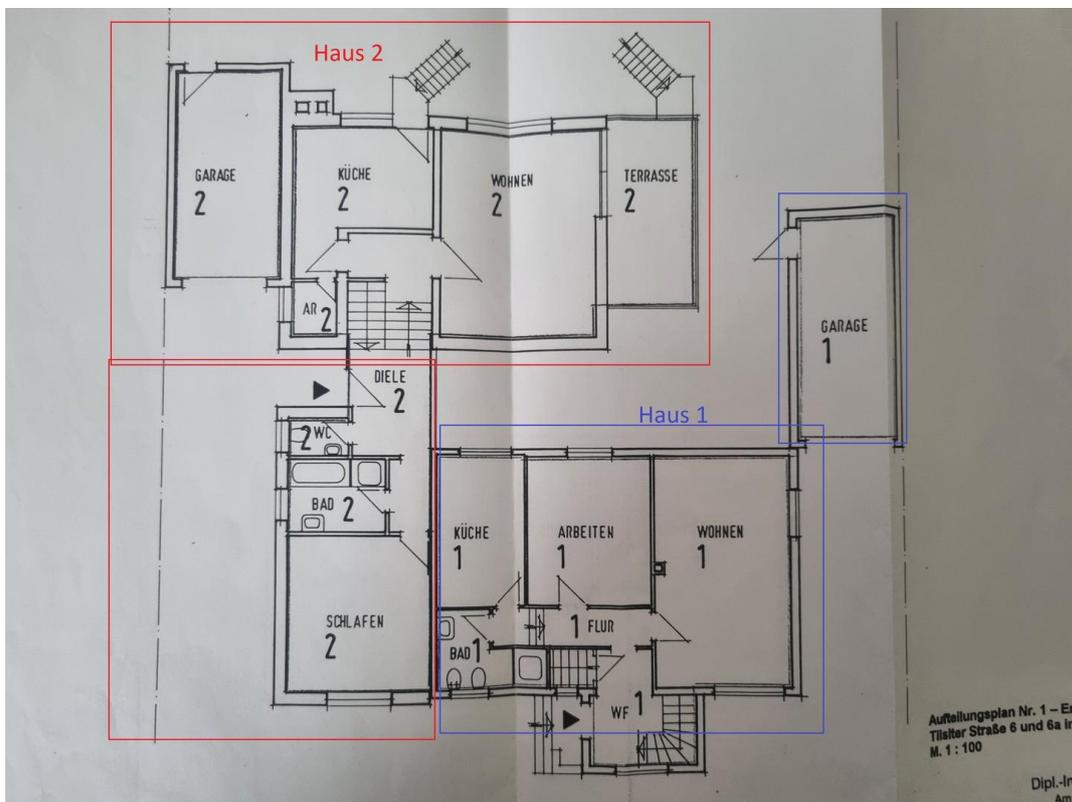
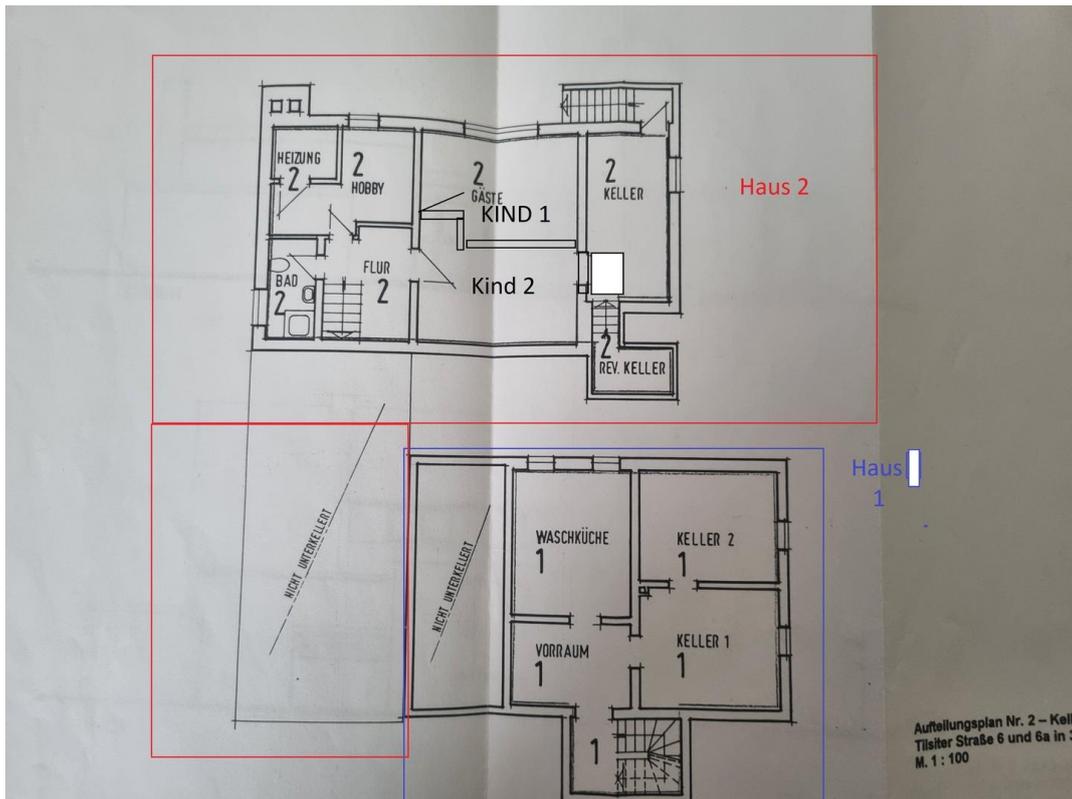


Haus 2 Küche

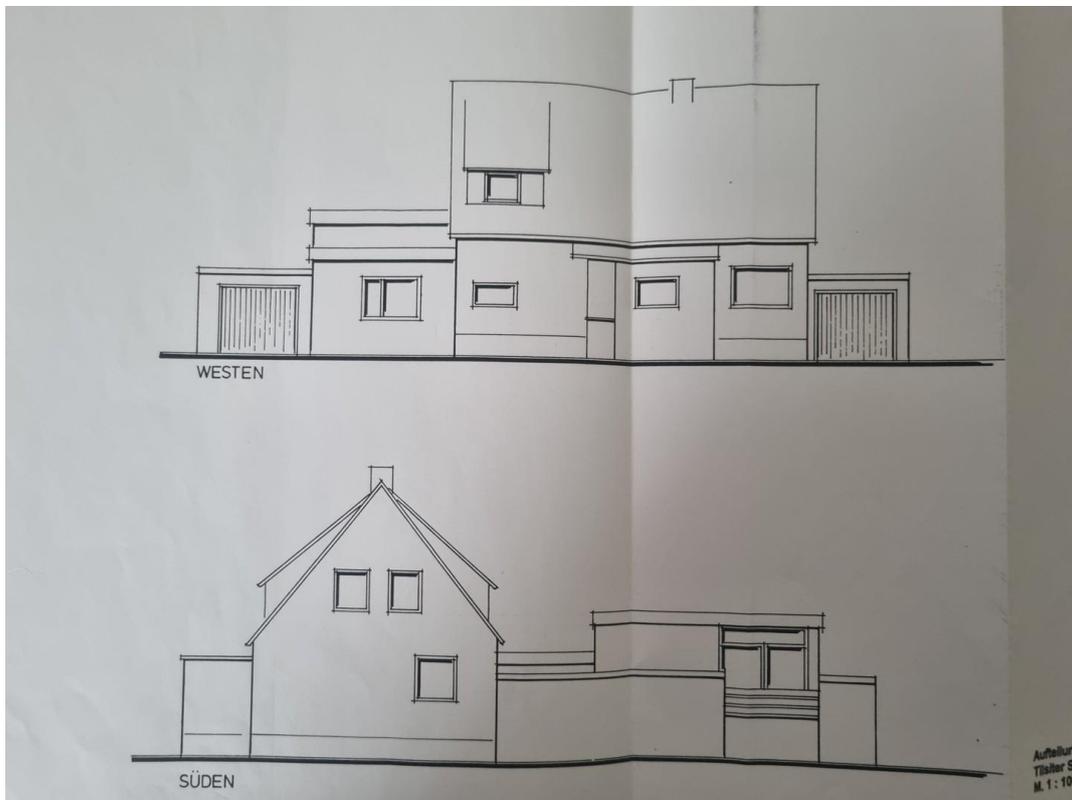
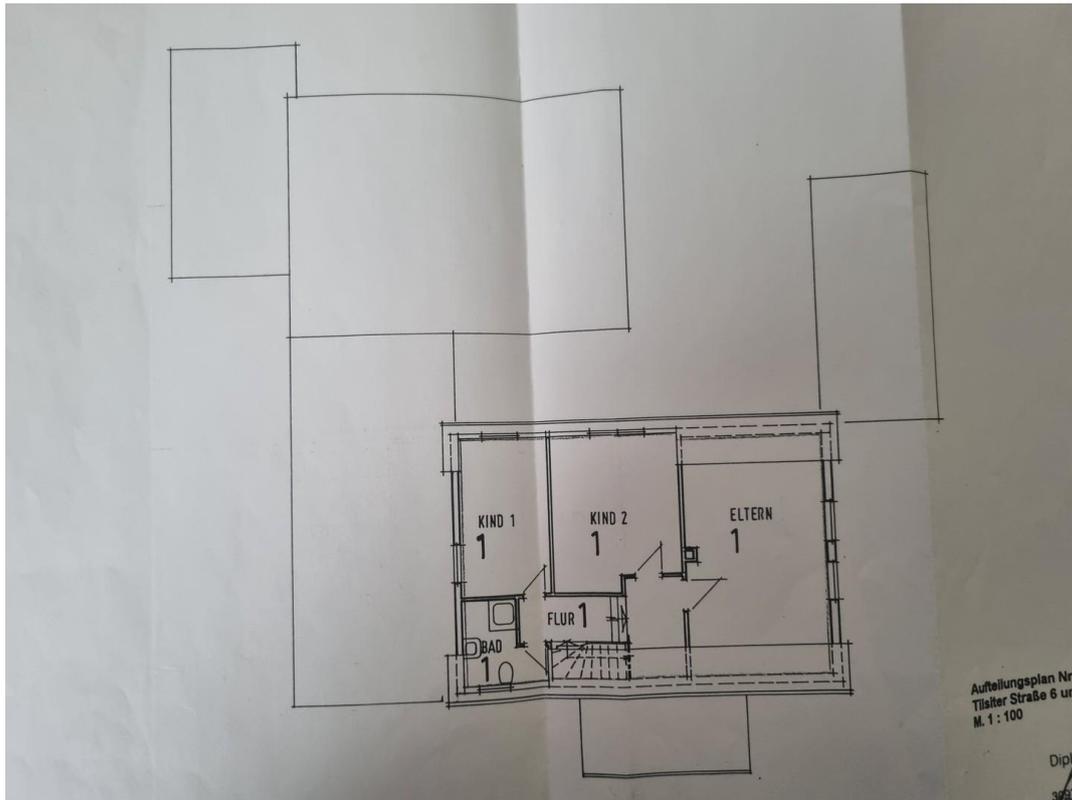


Haus 2 Küche

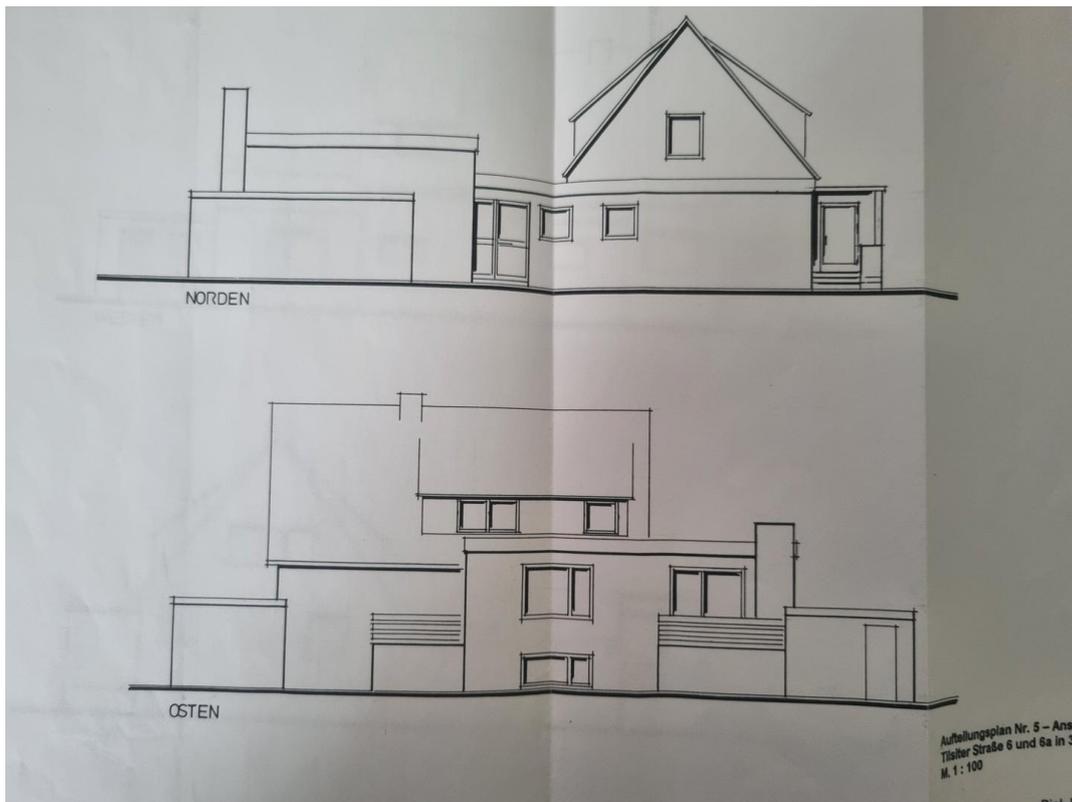
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

DIPL. - ING. WOLFGANG KLINGE

ARCHITEKTUR + BAUSTATIK



Am Schönen Hoop 15  
30974 Wennigsen-Bredenbeck

Phon: 05109 - 6635  
Fax: 05109 - 64426  
e-mail [buero-klinge@t-online.de](mailto:buero-klinge@t-online.de)

Projekt-Nr.  
01-4698-02

Anlage zum Aufteilungsplan Nr. 1 bis 5  
für das Objekt „Tilsiter Straße 6 und 6a in 30952 Ronnenberg“

## WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NACH DIN 283 (gemäß der vorgelegten Bauunterlagen)

### Wohnung 1 – Tilsiter Straße 6 Erdgeschoss (rot)

Windfang	$(3,00 \times 2,00 - 2,70 \times 0,90 + 1,30 \times 1,50) 0,97$	=	5,35 m <sup>2</sup>
Flur	$4,50 \times 1,00 \times 0,97$	=	4,37 m <sup>2</sup>
Wohnen	$6,50 \times 3,80 \times 0,97$	=	23,96 m <sup>2</sup>
Arbeiten	$4,13 \times 3,50 \times 0,97$	=	14,02 m <sup>2</sup>
Küche	$4,13 \times 2,51 \times 0,97$	=	10,06 m <sup>2</sup>
Bad	$(2,23 \times 1,45 + 1,07 \times 1,72) 0,97$	=	4,92 m <sup>2</sup>
		=	62,68 m <sup>2</sup>
			=====

### Wohnung 1 – Tilsiter Straße 6 Dachgeschoss (rot)

Flur	$(2,80 \times 1,60 + 2,50 \times 1,15 - 1,60 \times 0,50 - 1,60 \times 0,70 \times 0,5) 0,97$	=	5,82 m <sup>2</sup>
Eltern	$(6,50 \times 3,80 - 3,80 \times 0,50 \times 2 - 2,80 \times 0,70) 0,97$	=	18,37 m <sup>2</sup>
Kind 2	$(3,70 \times 3,55 + 1,80 \times 0,50) 0,97$	=	13,61 m <sup>2</sup>
Kind 1	$4,08 \times 2,35 \times 0,97$	=	9,30 m <sup>2</sup>
Bad	$(2,40 \times 1,55 + 0,87 \times 1,10) 0,97$	=	4,54 m <sup>2</sup>
		=	51,64 m <sup>2</sup>
			=====

# Exposé - Grundrisse



BAUSACHVERSTÄNDIGER  
DIPL.-ING. WOLFGANG KLINGE

Seite 2  
01-4698-02

## Zusammenstellung Wohnung 1

Erdgeschoss	62,68 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	<u>51,64 m<sup>2</sup></u>
Gesamt	114,32 m <sup>2</sup> =====

## Wohnung 2 – Tilsiter Straße 6a Kellergeschoss (blau)

Flur	(2,76 x 2,385 + 1,50 x 0,40) 0,97	=	6,97 m <sup>2</sup>
Bad	2,76 x 1,51 x 0,97	=	4,04 m <sup>2</sup>
Gäste	4,51 x 6,01 x 0,97	=	<u>26,29 m<sup>2</sup></u>
		=	37,30 m <sup>2</sup> =====

## Wohnung 2 – Tilsiter Straße 6a Erdgeschoss (blau)

Diele	(3,01 x 2,26 + 0,14 x 1,635) 0,97	=	6,82 m <sup>2</sup>
WC	1,635 x 1,01 x 0,97	=	1,60 m <sup>2</sup>
Flur	1,135 x 2,01 x 0,97	=	2,21 m <sup>2</sup>
Bad	2,01 x 2,76 x 0,97	=	5,38 m <sup>2</sup>
Schlafen	4,01 x 4,385 x 0,97	=	17,06 m <sup>2</sup>
Flur	(1,76 x 1,20 + 1,445 x 1,20) 0,97	=	3,73 m <sup>2</sup>
Küche	(4,01 x 4,26 – 2,64 x 1,375) 0,97	=	13,05 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,51 x 1,51 x 0,97	=	2,11 m <sup>2</sup>
Wohnen	4,51 x 6,01 x 0,97	=	<u>26,29 m<sup>2</sup></u>
		=	78,25 m <sup>2</sup> =====

## Zusammenstellung Wohnung 2

Kellergeschoss	37,30 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	<u>78,25 m<sup>2</sup></u>
Gesamt	115,55 m <sup>2</sup> =====

# Exposé - Grundrisse



BAUSACHVERSTÄNDIGER  
DIPL.-ING. WOLFGANG KLINGE

Seite 3  
01-4698-02

## Zusammenstellung der Wohnflächen

Wohnung 1	114,32 m <sup>2</sup>	=	497 / 1.000
Wohnung 2	<u>115,55 m<sup>2</sup></u>	=	<u>503 / 1.000</u>
Gesamtwohnfläche	<u><u>229,87 m<sup>2</sup></u></u>	=	<u><u>1.000 / 1.000</u></u>

Grundstücksgröße gesamt 10 02 m<sup>2</sup>

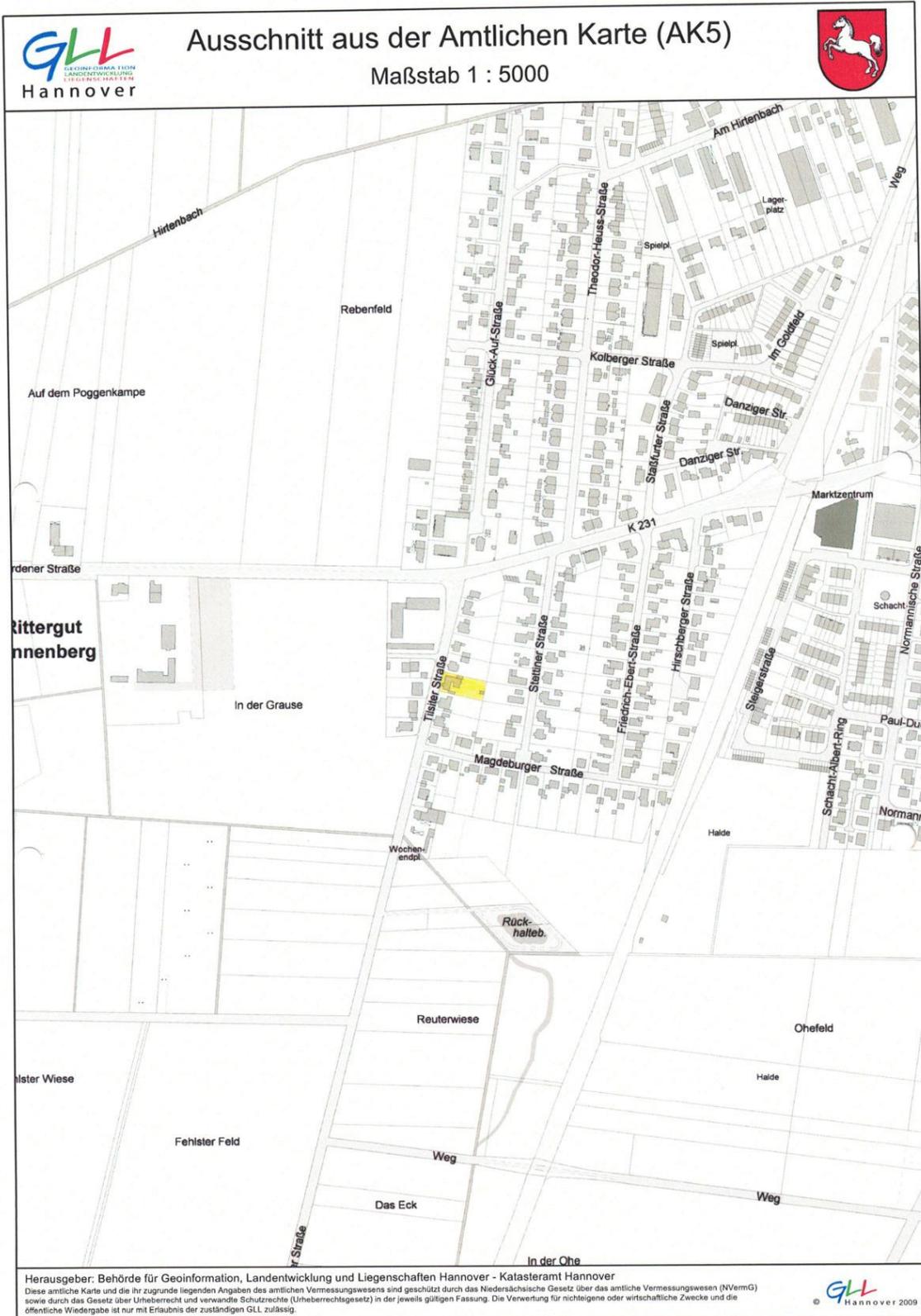
WENNIGSEN-BREDENBECK, 04. JULI 2002



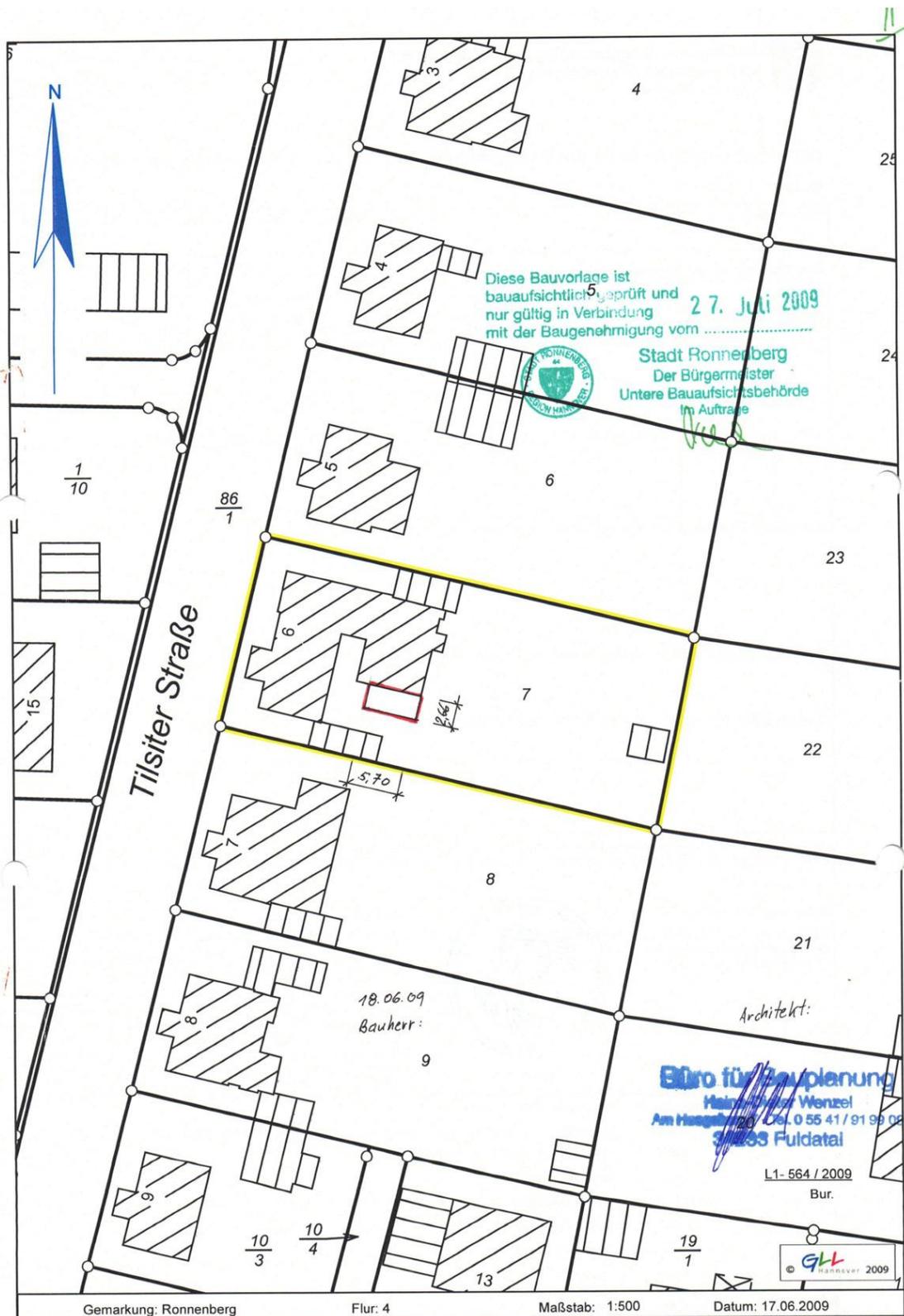
DIPL.-ING. WOLFGANG KLINGE  
BAUSACHVERSTÄNDIGER  
ARCHITEKTUR UND BAUSTATIK

BAUHERR

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



**Behörde für Geoinformation, Landentwicklung  
und Liegenschaften Hannover**  
- Katasteramt Hannover -

Auftragsnummer:

(bitte bei Rückfragen angeben)

## Einfacher Lageplan zu einem Bauvorhaben (nach § 2 Abs. 2 Bauvorlagenverordnung)

Maßstab 1 : 500

Bauvorhaben	Bauherrin/Bauherr (wenn abweichend von Eigentümerin/Eigentümer)
-------------	---

### Angaben aus dem Liegenschaftskataster

Landkreis Region Hannover		Gemeinde Stadt Ronnenberg		Gemarkung Ronnenberg		
Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Grundbuchblatt	Liegenschaftskarte	Baulastenblatt-Nr.
4	7	Tilsiter Straße 6	1002	3801, 3802	4398 D	

Eigentümerin/Eigentümer (ggf. Erbbauberechtigte/Erbbauberechtigter)

Grundbuchblatt-Nr. 3801:

Grundbuchblatt-Nr. 3802:

In der umseitigen Darstellung sind die dargestellten Flurstücksgrenzen und der Gebäudebestand örtlich **nicht** überprüft worden.

Hannover, 17.06.2009

**Behörde für Geoinformation, Landentwicklung  
und Liegenschaften Hannover**  
- Katasteramt Hannover -



(Dienstsigel)

#### Hinweise:

Geringfügige Maßstabsabweichungen sind möglich.

Eine Gewähr für die Angaben aus dem Liegenschaftskataster wird nur für urschriftliche Ausfertigungen übernommen.

Die diesem Lageplan zu Grunde liegenden Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind nach dem Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsschutzgesetz) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der GLL Hannover zulässig.

#### Erläuterungen für die Angaben aus dem Liegenschaftskataster:

(gelb)	Begrenzung des Grundstücks nach den Angaben der Auftraggeberin / des Auftraggebers
▶	im Liegenschaftskataster noch nicht nachgewiesen
—	Flurstücksgrenze
—○—	abgemarkter Grenzpunkt
- - - -	Gemeindegrenze
- · - · - ·	Gemarkungsgrenze
- · · · - · · ·	Flurgrenze
▨	Gebäude

# Exposé - Grundrisse



**Behörde für Geoinformation, Landentwicklung  
und Liegenschaften Hannover**  
- Katasteramt Hannover -

Auftragsnummer: [REDACTED]

(bitte bei Rückfragen angeben)

## Einfacher Lageplan zu einem Bauvorhaben (nach § 2 Abs. 2 Bauvorlagenverordnung)

Maßstab 1 : 500

Bauvorhaben	Bauherrin/Bauherr (wenn abweichend von Eigentümerin/Eigentümer)
-------------	---

### Angaben aus dem Liegenschaftskataster

Landkreis Region Hannover		Gemeinde Stadt Ronnenberg		Gemarkung Ronnenberg		
Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Fläche [m²]	Grundbuchblatt	Liegenschaftskarte	Baulastenblatt-Nr.
4	7	Tilsiter Straße 6	1002	3801, 3802	4398 D	

Eigentümerin/Eigentümer (ggf. Erbbauberechtigte/Erbbauberechtigter)

Grundbuchblatt-Nr. 3801: [REDACTED]

Grundbuchblatt-Nr. 3802: [REDACTED]

In der umseitigen Darstellung sind die dargestellten Flurstücksgrenzen und der Gebäudebestand örtlich nicht überprüft worden.

Hannover, 17.06.2009

**Behörde für Geoinformation, Landentwicklung  
und Liegenschaften Hannover**  
- Katasteramt Hannover -

*Burgemann*  
[REDACTED]



(Dienstsigel)

### Hinweise:

Geringfügige Maßstabsabweichungen sind möglich.

Eine Gewähr für die Angaben aus dem Liegenschaftskataster wird nur für urschriftliche Ausfertigungen übernommen.

Die diesem Lageplan zu Grunde liegenden Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind nach dem Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsschutzgesetz) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der GLL Hannover zulässig.

### Erläuterungen für die Angaben aus dem Liegenschaftskataster:

(gelb)	Begrenzung des Grundstücks nach den Angaben der Auftraggeberin / des Auftraggebers
▶	im Liegenschaftskataster noch nicht nachgewiesen
—	Flurstücksgrenze
—○—	abgemarker Grenzpunkt
- - - -	Gemeindegrenze
- · - · - ·	Gemarkungsgrenze
- · · - · · -	Flurgrenze
	Gebäude