

Laatzten

# Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Hochparterre in zentraler Lage von Laatzten zu verkaufen!

Objektnummer: 25285039

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 125.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25285039 - 30880 Laatzen

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

Objektnummer: 25285039 - 30880 Laatzen

## Auf einen Blick

|              |           |
|--------------|-----------|
| Objektnummer | 25285039  |
| Wohnfläche   | ca. 58 m² |
| Zimmer       | 2         |
| Schlafzimmer | 1         |
| Badezimmer   | 1         |
| Baujahr      | 1969      |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 125.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon                                                                   |

Objektnummer: 25285039 - 30880 Laatzen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas        | Endenergieverbrauch         | 100.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 15.03.2029 | Energie-Effizienzklasse     | C              |
| Befeuierung                | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 1969           |

Objektnummer: 25285039 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285039 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285039 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285039 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285039 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285039 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285039 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285039 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



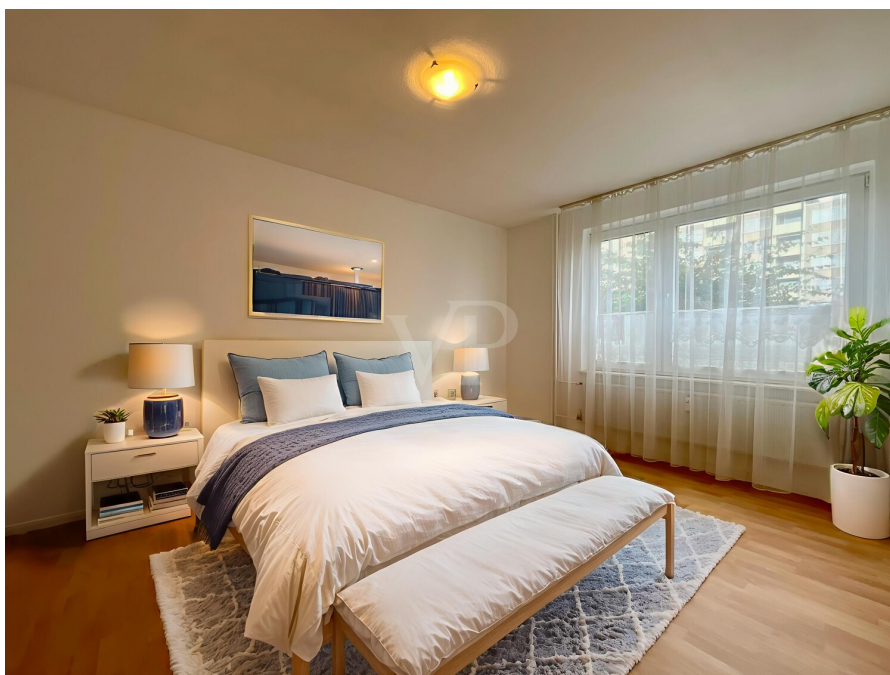
Objektnummer: 25285039 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285039 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285039 - 30880 Laatzen

## Ein erster Eindruck

Mit diesem Immobilienangebot bietet Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd eine ca. 58 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung im Hochparterre an!

Sie möchten sich räumlich verkleinern, weil die Kinder aus dem Haus sind und Ihr Haus und der Garten zu groß geworden sind?

Es wird Zeit, sich auf eigene Beine zu stellen und vom Kinderzimmer in die eigenen vier Wände zu ziehen?

Sie suchen einen Zweitwohnsitz, weil das Pendeln zwischen Arbeitsplatz und Hauptwohnsitz zu anstrengend wird? Sie möchten als Anleger in die Zukunft investieren? Sie erkennen Ihre Wünsche wieder? Dann kommen Sie mit dieser 2-Zimmerwohnung Ihrer Wunscherfüllung näher!

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines im Jahr 1969 erbauten und über die Jahre gut instandgehaltenen Mehrfamilienhauses. In dieser gepflegten Wohneinheit wohnen Sie in angenehmer Nachbarschaft und teilen Ihren Hauseingang mit nur 7 weiteren Wohnparteien.

### **\*\*Wohnbereich und Grundriss\*\***

Die ca. 58 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch einen ansprechenden Grundriss, der viel Spielraum für Ihre Einrichtungsideen bietet.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein geräumiger Flur, der mit einem praktischen Einbauschränk zusätzlichen Stauraum bietet. Von hier aus erschließen sich sämtliche Wohnräume. Das großzügig bemessene Wohnzimmer besticht durch seine großen Fensterflächen, die für ein sonnenverwöhntes Wohngefühl sorgen und den Zugang zum teilüberdachten Balkon ermöglichen. Der Balkon ist geschützt gelegen und eröffnet einen idealen Platz für entspannte Stunden im Freien, unabhängig von der Wetterlage.

Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie zusätzliche Möbel.

### **\*\*Küche und Bad\*\***

Die separate Einbauküche ist zwar klein, aber funktional ausgestattet und bietet ausreichend Arbeitsfläche. Als äußerst praktisch erweist sich der direkte Zugang von der Küche in das angrenzende Wohnzimmer. Das Tageslichtbad punktet mit einer fast bodengleichen Dusche und bietet den Komfort, direkt neben dem Schlafzimmer angesiedelt zu sein.

### **\*\*Aussattung\*\***

Die gesamte Wohnung ist mit pflegeleichten Laminat- und im Badezimmer mit Fliesenböden ausgestattet, wodurch ein modernes und wohnliches Ambiente entsteht.

**\*\*Keller und Gemeinschaft\*\***

Zur Wohnung gehört ein privater Kellerraum, der weiteren Stauraum für persönliche Gegenstände bietet. Darüber hinaus stehen ein Fahrradkeller sowie zwei Trockenräume zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung.

Das Treppenhaus und die Außenanlagen befinden sich in gepflegtem Zustand, was den wertigen Gesamteindruck des Objekts zusätzlich unterstreicht.

**\*\*Fazit\*\***

Diese 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch einen ansprechenden Grundriss und die lichtverwöhnten Räumlichkeiten. Der großzügige, geschützt gelegene Balkon sowie praktische Ausstattungsmerkmale, wie die Einbauküche, das Badezimmer mit fast bodengleicher Dusche, der Einbauschränk und die Gegensprechanlage machen das Objekt zu einer attraktiven Wahl. Ob als neues Zuhause für den Eigenbedarf oder als Investitionsprojekt für Anleger – die Wohnung ist bestens geeignet für Singles, Paare oder alle, die Wert auf eine funktionale und gemütliche sowie gleichermaßen zentrale Wohnlösung legen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den attraktiven Wohnmöglichkeiten dieses Angebots.

Objektnummer: 25285039 - 30880 Laatzen

## Ausstattung und Details

Eigentumswohnung im Hochparterre

- 2 Zimmer
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Dusche
- geräumiger Flur mit Einbauschränk
- Teilüberdachter Balkon
- Fußböden: Laminat, Fliesen
- Fenster: Doppelt verglaste Kunststofffenster (1999)
- Gegensprechanlage
- privater Kellerraum
- Fahrradkeller und Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung
- 8 Wohneinheiten im Haus

Objektnummer: 25285039 - 30880 Laatzen

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich im Herzen von Laatzen.

Genießen Sie die Möglichkeit, Einkaufsmöglichkeiten aller Art, Banken, Ärzte, Apotheken und sogar ein Krankenhaus in Ihrer unmittelbaren Umgebung vorzufinden.

Für den Einzug ins neue Eigenheim ist es praktisch, sowohl große Möbelhäuser als auch Baumärkte in der Nähe zu haben.

Egal ob Sie im nahe gelegenen Leine-Center shoppen wollen, in der erholsamen Leine-Masch bzw. auf dem weitläufigen Kronsberg bei ausgedehnten Spaziergängen Erholung suchen, sich im Aqualaatzium oder in örtlichen Sportvereinen fit halten oder im Park der Sinne Ruhe genießen wollen - von Ihrem neuen Zuhause ist all das möglich!

Kulturelle Events erleben Sie auf der Expo-Plaza und in der ZAG-Arena!

Für Kinder steht für jedes Alter die geeignete Betreuung zur Verfügung: Krippe, Kindergarten, Grundschule, Hort und alle weiterführenden Schulen sind ebenfalls fußläufig zu erreichen.

Für Mobilität sorgt die nahegelegene Straßenbahn, die Sie zügig bis nach Sarstedt oder nach Hannover und mit S-Bahn-Umstieg weiter bis zum Flughafen Langenhagen bringt. Ebenso hält Laatzen ein gut ausgebautes Busnetz bereit.

Wer lieber mit dem Auto unterwegs ist, hat beste Anbindungen über den Messeschnellweg, die Bundesstraßen B3, B6 und B443 und weiter über die Autobahnen A 7, A 2 und A 37.

Von diesem Objekt aus steht Ihnen die Welt offen!

Objektnummer: 25285039 - 30880 Laatzen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.3.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25285039 - 30880 Laatzen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Susanne Krausz-Grimsehl

---

Huflattichweg 17, 30880 Laatzen  
Tel.: +49 511 - 64 20 165 0  
E-Mail: [hannover.sued@von-poll.com](mailto:hannover.sued@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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