Laatzen

Helle, renovierte 2-Zimmer-Wohnung mit sonniger Loggia im 4. OG!

Objektnummer: 25285022

KAUFPREIS: 200.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 68 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25285022 - 30880 Laatzen

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

Objektnummer: 25285022 - 30880 Laatzen

Auf einen Blick

Objektnummer	25285022
Wohnfläche	ca. 68 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1998
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 10000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	200.000 EUR
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25285022 - 30880 Laatzen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	69.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.07.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 25285022 - 30880 Laatzen

Die Immobilie

Objektnummer: 25285022 - 30880 Laatzen

Die Immobilie

Objektnummer: 25285022 - 30880 Laatzen

Die Immobilie

Objektnummer: 25285022 - 30880 Laatzen

Die Immobilie

Objektnummer: 25285022 - 30880 Laatzen

Die Immobilie

Objektnummer: 25285022 - 30880 Laatzen

Die Immobilie

Objektnummer: 25285022 - 30880 Laatzen

Die Immobilie

Objektnummer: 25285022 - 30880 Laatzen

Ein erster Eindruck

Mit diesem Immobilienangebot bietet Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd eine 2-Zimmer Wohnung zum Wohlfühlen bis ins hohe Alter 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 ziehen? Als junges Paar möchten Sie sich die Miete ersparen und sich den Traum einer eigenen Wohnung erfüllen? Sie suchen einen Zweitwohnsitz, weil das Pendeln zwischen Arbeitsplatz und Hauptwohnsitz zu anstrengend wird? Sie möchten als Investor Ihre Ersparnisse gut anlegen und brauchen noch die passende Immobilie? Sie erkennen Ihre Wünsche wieder? Dann kommen Sie mit dieser 2-Zimmerwohnung Ihrer Wunscherfüllung näher! Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss einer gepflegten Wohneinheit mit angenehmer Nachbarschaft. Ein Fahrstuhl befördert Sie ganz komfortabel entweder vom Hochparterre oder vom Keller aus bis vor Ihre Wohnungstür, so dass Sie Ihr neues Zuhause bis ins hohe Alter genießen und auch Ihre Einkäufe ohne Anstrengung nach oben transportieren können. Grundlage für ein gemütliches Zuhause bietet Ihnen die 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 68 m². Die Räume präsentieren sich durch die Ausstattung mit Gauben hell und luftig und lassen viel Spielraum für Ihre Gestaltungsideen. So wartet die ca. 10 m² große Küche, die Sie vom Flur aus betreten können, darauf, von Ihnen ganz nach Ihren Vorstellungen und Vorlieben eingerichtet zu werden. Das ca. 25 m² große Wohnzimmer wird Sie mit seinem Wohnangebot überzeugen. Hier lassen sich gut ein Essplatz und eine Couchecke platzieren. Breite Fensterfronten und der Zugang zur großzügigen Loggia durchfluten den Wohnbereich mit viel Licht und unterstreichen die geräumige Wohnatmosphäre. Das Highlight ist die geschützte, nach Südwesten ausgerichteten Loggia, die das Wohnangebot ergänzt. Hier können Sie Ihre freie Zeit genießen, den wundervollen Blick über die Dächer von Laatzen schweifen und die Seele baumeln lassen. An das Wohnzimmer grenzt ein kleiner Flur an, der Ihnen Zutritt zu dem ca. 15 m² große Schlafzimmer sowie zu dem Badezimmer gewährt. Somit ist der Schlafbereich etwas von Wohnzimmer separiert und sorgt für entsprechende Privatsphäre. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank. Im Tageslicht-Badezimmer steht Ihnen eine Badewanne zur Verfügung. Darüberhinaus ist das Badezimmer mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die Wäsche können Sie im Gemeinschafts-Trockenkeller aufhängen. Im Fahrradkeller findet Ihr Fahrrad einen sicheren Abstellplatz und in Ihrem Kellerraum steht Ihnen weiterer Stauraum zur Verfügung. Zum Objekt gehört ein Tiefgaragenstellplatz, der optional zzgl. zu der Immobilie erworben werden kann. Insgesamt erwartet Sie eine charmante Wohnung, die Sie mit einer geräumigen und hellen Wohnatmosphäre

willkommen heißt und die Sie mit ihrem Komfort begeistern wird!

Objektnummer: 25285022 - 30880 Laatzen

Ausstattung und Details

- ETW im Dachgeschoss (4. OG)
- 2 Zimmer (ca. 25 m², ca. 15 m²)
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Badezimmer mit Wanne
- teilüberdachte Loggia (ca. 11 m²)
- Privater Kellerraum mit Licht und Strom
- Fahrradkeller und Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung

Ausstattung:

- Fenster: Doppelt verglaste Kunststofffenster
- Fußböden: Fischgrät-Vinyl, Fliesen, PVC
- Gasheizung mit Solarunterstützung
- Gegensprechanlage

Tiefgaragenstellplatz für 10.000,00 €

Objektnummer: 25285022 - 30880 Laatzen

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet von Rethen zwischen Erich-Panitz-Straße und Hildesheimer Straße. In dieser ruhigen Wohnlage können Sie die Ruhe fernab vom Straßenverkehr genießen. Gleichwohl werden Sie die kurzen Wege zu den wichtigen Einrichtungen, die das tägliche Leben einfacher machen, zu schätzen wissen. Das Rethener Marktzentrum mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Banken, Gaststätten und vielem mehr, ist schnell zu erreichen. Verkehrsgünstig an den Bundesstraßen B 6 und B 443 sowie am Messeschnellweg als Anbindungen an die BAB 7 zwischen Hildesheim und Hannover gelegen, bietet Rethen auch für Berufspendler beste Voraussetzungen. Wer das Auto lieber stehen lässt, kann mit der Stadtbahn oder der S-Bahn in Rethen ganz bequem die Stadtzentren von Laatzen bis Hannover oder Sarstedt und Hildesheim erreichen. Auch zum Flughafen Langenhagen kann man so ganz komfortabel gelangen. Für eine gelungene Freizeitgestaltung stehen neben dem ortsansässigen Sportverein auch das Freizeitbad "Aqualaatzium", der Golfplatz in Gleidingen oder der Park der Sinne zur Auswahl.

Objektnummer: 25285022 - 30880 Laatzen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 69.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.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: 25285022 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com