

Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Vermietetes Einfamilienhaus mit vielfältigen Wohnkonzepten in Gleidingen zu verkaufen!

Objektnummer: 25285034



KAUFPREIS: 250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 295 m²

Objektnummer: 25285034 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

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

Objektnummer: 25285034 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Auf einen Blick

Objektnummer	25285034	Kaufpreis	250.000 EUR
Wohnfläche	ca. 133 m²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	1900	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 25285034 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	359.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.11.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 25285034 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Die Immobilie



Objektnummer: 25285034 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Die Immobilie



Objektnummer: 25285034 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Die Immobilie



Objektnummer: 25285034 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Die Immobilie



Objektnummer: 25285034 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Die Immobilie



Objektnummer: 25285034 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Die Immobilie



Objektnummer: 25285034 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Die Immobilie



Objektnummer: 25285034 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Die Immobilie



Objektnummer: 25285034 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Die Immobilie



Objektnummer: 25285034 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Ein erster Eindruck

Mit diesem Immobilienangebot stellt Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein Einfamilienhaus mit vielen Optionen vor. Das Haus aus dem Baujahr 1900 überzeugt durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 133 m² und bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der Grundriss mit 6 Zimmern, 2 Küchen und 2 Badezimmern bietet ein hohes Maß an Flexibilität für individuelle Bedürfnisse - vom Konzept Mehrgenerationenwohnen bis zur Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach ist hier alles denkbar. Das Haus ist aber nicht nur für große Familien zur Eigennutzung interessant, sondern spricht auch gleichermaßen Investoren an, da es derzeit vermietet ist.

Ihr neues Zuhause befindet sich auf einem ca. 295 m² großen Grundstück und vereint klassischen Charme mit einer funktionalen Raumaufteilung. Auf Grund der Bauweise mit zwei Vollgeschossen präsentiert sich das Haus mit einer hellen sowie geräumigen Wohnatmosphäre und bietet Ihnen ein umfangreiches Platzangebot für den Alltag sowie viel Privatsphäre - ein wahres Raumwunder, das seinen Bewohnern sämtliche Optionen offen lässt, ihr individuelles Wohnkonzept zu realisieren und die geräumigen Zimmer einzurichten.

Im Erdgeschoss verteilen sich die Räumlichkeiten auf einen einladenden Flur, ein Wohnzimmer (ca. 16,65 m²), ein separates Esszimmer, eine praktische Küche sowie ein Schlafzimmer mit ca. 13,93 m². Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. Je nach Ihren Vorstellungen können Sie die 3 Zimmer im Erdgeschoss als Wohnzentrum umgestalten. Schaffen Sie den perfekten Rahmen für gesellige Stunden mit Familie und Freunden, ergänzt durch eine großzügige Küche. Ein Raum bietet sich vorzugsweise als Schlaf- oder Gästezimmer an, da von diesem Zimmer das Badezimmer direkt zu betreten ist.

Die drei Zimmer im Obergeschoss können Sie dann - je nach Ihren familiären Bedürfnissen - als Schlaf- oder Kinderzimmer, als Büro oder als Ankleideraum einrichten. Das an eines der Zimmer angrenzende Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet ebenfalls den Komfort eines Ensuite-Badezimmers. Besonders praktisch: Die zweite Küche rundet das Profil auf dieser Wohnebene ab, wenn es darum geht, das Haus in zwei attraktive Wohneinheiten aufzuteilen.

Ergänzt wird die umfangreiche Wohnfläche durch einen Teilkeller, der in zwei Vorratsräumen zusätzliche Nutzflächen bietet. Zudem ist ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss sowie ein Abstellraum im Anbau vorhanden, der weiteren Stauraum bietet. Ein separater Geräte- und Abstellschuppen schafft weiteren Platz für Gartengeräte oder Fahrräder.

Der Außenbereich lädt zum Verweilen ein - das rundherum eingezäunte Grundstück

bietet einen geschützten Bereich mit viel Platz für die Gestaltung von Ruhezonen, für Spielgeräte Ihrer Kinder oder für Gemüsebeete.

Insgesamt überzeugt die Immobilie durch ihre praktische Raumaufteilung, ihre vielfältigen Nutzungs- aber auch Umgestaltungsmöglichkeiten. Das Haus eignet sich somit ideal für große Familien, die viel Platz benötigen, sowie für Anleger, die eine Immobilie mit Potenzial für die Vermietung suchen.

Die Größe der Räumlichkeiten, gepaart mit der Nähe zur Leinemasch in einer Umgebung, die alles für den Alltag Notwendige bietet, ergänzt durch eine gute Anbindung sowohl mit dem PKW als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln machen das Haus zu einem Ort, an dem man sich sofort zuhause fühlt.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem Haus mit vielen Optionen überzeugen. Packen Sie es an, seien Sie kreativ und lassen Ihren Ideen freien Lauf. Gestalten Sie sich Ihren Traum - Ihr eigenes Zuhause mit viel Raum für Familienleben und gemeinsame Momente!

Objektnummer: 25285034 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Ausstattung und Details

Einfamilienhaus

Erdgeschoss:

- Flur
- Wohnzimmer (ca. 16,65 m²)
- Esszimmer
- Küche
- Schlafzimmer (ca. 13,93 m²)
- Badezimmer mit Dusche

Obergeschoss als Vollgeschoss:

- Flur
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer (ca. 13,74 m²)
- Kinderzimmer (ca. 15,47 m²)
- Küche mit Essplatz
- Badezimmer mit Badewanne

Keller:

- 2 Vorratsräume

Ausstattung:

- Fenster: zweifachverglaste Kunststofffenster (80er Jahre)
- Fußböden: Fliesen, Teppich, Laminat, Vinylboden
- Heizung: Gaszentralheizung (2000/2003)

Sonstiges:

- Das Waschmaschinenraum und 2 Abstellräume von außen begehbar
- Terrasse

Objektnummer: 25285034 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in Gleidingen, dem südlichsten Ortsteil von Laatzen.

Der Ortsteil Gleidingen – eingebettet in Felder und Obstplantagen - hat sich einerseits noch ursprünglichen, dörflichen Charme bewahrt, hält andererseits alles für Sie bereit, was Sie zum Leben benötigen.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, eine Apotheke, Gaststätten, Sport- und Freizeiteinrichtungen, der Golfclub, eine katholische und evangelische Kirchengemeinde. Kindergärten mit Krippe und Hort, eine Grundschule sowie eine Behindertenschule machen Gleidingen besonders für Familien interessant. Die weiterführenden Schulen erreichen Ihre Kinder mit der Straßenbahn.

Im Ort gibt es drei Straßenbahnhaltestellen.

Die Zentren von Sarstedt, Laatzen und Hannover sind bequem in 10 bis 30 Minuten erreichbar.

Die Anbindung an Hannover und Hildesheim mit dem PKW ist durch die Bundesstraße B6 in jeweils 20 Minuten gewährleistet. Über die B 6 haben Sie darüber hinaus kurze Anbindungen an die BAB 7.

Wo kann Wohnen angenehmer sein?

Objektnummer: 25285034 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 359.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
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 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: 25285034 - 30880 Laatzen / Gleidingen – 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