

Laatzen

# Raumwunder: Reihenmittelhaus im Split-Level mit Teilkeller in familiärem Wohnumfeld zu verkaufen!

Objektnummer: 25285043



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 195 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25285043 - 30880 Laatzen

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

Objektnummer: 25285043 - 30880 Laatzen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25285043
Wohnfläche	ca. 130 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1997
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25285043 - 30880 Laatzen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	110.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.11.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 25285043 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25285043 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285043 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285043 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25285043 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285043 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25285043 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285043 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25285043 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285043 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285043 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25285043 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25285043 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285043 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285043 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25285043 - 30880 Laatzen

## Ein erster Eindruck

Mit diesem Immobilienangebot stellt Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein attraktives Reihenhauses, das in einer besonderer Bauweise erstellt wurde, vor:

Willkommen in diesem gepflegten Reihennittelhaus im architektonisch reizvollen Splitlevel-Stil, der ein offenes und großzügiges Wohnerlebnis für Menschen bietet, die das Besondere lieben. Die zeitgemäße Architektur mit ihrem besonderen Grundriss verschafft jedem Raum seine eigene, luftige Atmosphäre und verbindet Privatsphäre mit kommunikativen Flächen.

Die Immobilie wurde 1997 fertiggestellt und präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup>. Das Grundstück umfasst ca. 195 m<sup>2</sup> und liegt in einer freundlichen, ruhigen Wohnstraße mit netter Nachbarschaft – ein angenehmer Rückzugsort, der zugleich sehr gut an die Infrastruktur der Umgebung angebunden ist. Insbesondere für Ihre Kinder bietet die Lage einen geschützten Bereich zum Toben - der Garagenhof oder der benachbarte Spielplatz sind ein Garant für eine unbeschwerte Kindheit!

Sie betreten das Haus über einen Flur, an den eine zentrale Essdiele mit ca. 9 m<sup>2</sup> anschließt. Diese stellt sich als perfekter Treffpunkt für Familie und Freunde dar. Idealerweise grenzt die Küche direkt an diesen Essplatz an. Das sorgt für kurze Wege, wenn die Mahlzeiten in der, mit einer funktionalen Ausstattung versehenen Küche zubereitet und anschließend an der großen Tafel im Essbereich genossen werden sollen - optimal für den Alltag. Gleichermäßen vermittelt diese räumliche Nähe das Gefühl einer geräumigen Wohnküche! Der uneingeschränkte Blick von der Essdiele hinab in das ca. 30 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer wird sie begeistern. Die Fenster, die sich über die gesamte Hausbreite erstrecken, fluten den Wohnbereich mit viel Tageslicht und unterstreichen die helle Wohnatmosphäre. Erholbare Stunden im Familienkreis sind hier ebenso gesichert wie stilvolle Abende mit Gästen. Im Sommer verlagern Sie Ihr Wohnzimmer nach draußen. Hier erwartet Sie eine breite Terrasse, an die eine große Rasenfläche angrenzt. Ein geschützter Bereich für Ihre Kinder zum Toben, für Sie zum Entspannen oder für ausgedehnte Grillabende an lauen Sommerabenden!

Entspannen können Sie auch in den oberen Wohnebenen des Hauses, die Sie über die offen gehaltene Harfentreppe erreichen. Hier befinden sich drei gut geschnittene Zimmer (ca. 15 m<sup>2</sup>, 14 m<sup>2</sup> und 13 m<sup>2</sup>), die sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

Das Familienbadezimmer, das Ihnen neben einem der Schlafzimmer auf dieser Wohnebene zur Verfügung steht, ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet. Ein zusätzliches Gäste-WC im Erdgeschoss komplettiert das Angebot. Ein weiteres Highlight ist das großzügige Studio (ca. 23 m<sup>2</sup>) im Dachgeschoss. Dank der Velux-Fenster aus dem Jahr 2020 genießen Sie hier eine angenehme Lichtstimmung –



ideal für Hobbys, kreatives Arbeiten oder als eigener Rückzugsort. Zwei praktische Abstellräume bieten Stauraum im Haus, während der Teilkeller mit drei separaten Kellerräumen ausreichend Platz für Hobby, Vorräte oder Hauswirtschaft bereitstellt. Die zugehörige Garage auf dem, der Häuserzeile vorgelagerten Garagenhof sorgt für komfortables und sicheres Parken.

Dieses Reihemittelhaus verbindet ein offenes, helles Wohnambiente mit praktischen und wohldurchdachten Details sowie umfangreichen Stauraumlösungen. Das Haus besticht durch eine Architektur, die sich vom alltäglichen Standard abhebt und die Ihrer Familie viel Platz vom Keller bis zum Dachgeschoss bietet. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung und entdecken Sie die vielseitigen Möglichkeiten dieses Eigenheims in einem Umfeld, das Wert auf ein freundliches Miteinander legt. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 25285043 - 30880 Laatzen

## Ausstattung und Details

Reihenhaus im Splitlevel mit Teilkeller

- ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- offen gestaltete Wohnatmosphäre durch Splitlevel
- Essdiele, ca. 9 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer, ca. 30 m<sup>2</sup>
- 3 Schlafzimmer, ca. 15 m<sup>2</sup>, ca. 14 m<sup>2</sup>, ca. 13 m<sup>2</sup>
- Studio, ca. 23 m<sup>2</sup>
- Küche mit Einbauelementen
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Gäste-WC
- 2- Abstellräume
- Teilkeller mit 3 Kellerräumen
- Garage

Ausstattung:

- Fußböden: Stäbchenparkett, Laminat, Teppich, Fliesen
- Fenster: doppelverglaste Kunststofffenster, Velux-Fenster im Studio von 2020
- Heizung: Gas von 2020
- Einbauküche

Objektnummer: 25285043 - 30880 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, einen 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 Straßenbahnhaltstellen, die von 2 Stadtbahnlinien bedient werden. 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: 25285043 - 30880 Laatzen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 110.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25285043 - 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)