

Laatzen

# Wohnen mit Stil: Hochwertige Doppelhaushälfte mit Sauna, Kamin und großzügigem Raumkonzept!

Objektnummer: 26285010



**KAUFPREIS: 575.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 164 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 360 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26285010 - 30880 Laatzen**

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

Objektnummer: 26285010 - 30880 Laatzen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26285010	Kaufpreis	575.000 EUR
Wohnfläche	ca. 164 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Balkon
Baujahr	1997		
Stellplatz	1 x Garage		

**Objektnummer: 26285010 - 30880 Laatzen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>98.10 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>04.03.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1997</b>

Objektnummer: 26285010 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285010 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285010 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285010 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285010 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285010 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285010 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285010 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



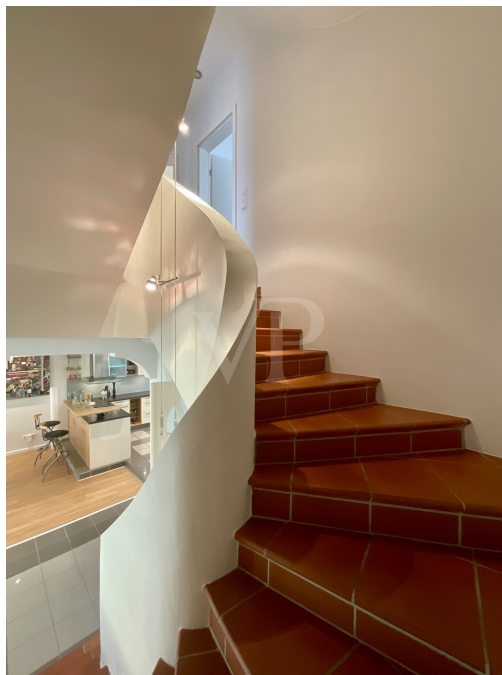
Objektnummer: 26285010 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285010 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



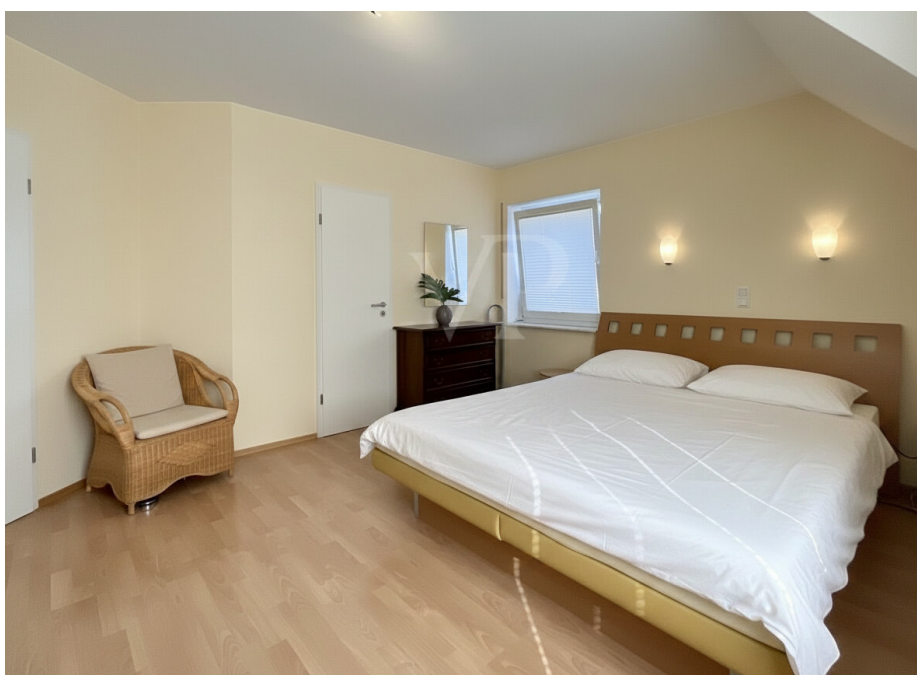
Objektnummer: 26285010 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285010 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285010 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285010 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285010 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285010 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26285010 - 30880 Laatzen**

## Ein erster Eindruck

Mit diesem Immobilienangebot präsentiert Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd eine gepflegte Doppelhaushälfte, die durch ihre harmonische Architektur, eine durchdachte Raumaufteilung und viel Liebe zum Detail begeistert.

Das 1997 in massiver Bauweise errichtete Haus empfängt Sie in einem Zustand, der dazu einlädt, direkt einzuziehen.

Die Immobilie überzeugt durch eine geschickte Raumaufteilung und bietet auf rund 164 m<sup>2</sup> Wohnfläche einem Paar oder einer Familie ein gemütliches Zuhause. Fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, eröffnen Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Zwei geschmackvoll ausgestattete Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort und ermöglichen auch in den Morgenstunden einen entspannten Start in den Tag.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch die offen integrierte Küche zu einem einladenden Lebensmittelpunkt wird. Die offene Gestaltung schafft eine freundliche, kommunikative Atmosphäre und bietet viel Raum für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Ein Kamin sorgt besonders in der kühleren Jahreszeit für wohlige Wärme und eine gemütliche Stimmung.

Breite Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein, verleihen dem Raum eine helle, freundliche Ausstrahlung und geben zugleich den Blick in den Garten frei, der an sonnigen Tagen zum Entspannen im Freien einlädt.

Die Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und überzeugt mit ihrer hochwertigen Ausstattung und einem modernen, stilvollen Erscheinungsbild.

Geschmackvolle Einbauelemente, eine elegante Arbeitsplatte sowie ein harmonisch abgestimmter Bodenbelag vereinen Funktionalität und Ästhetik auf gelungene Weise und machen das Kochen zu einem besonderen Erlebnis.

Im Obergeschoss stehen Ihnen drei flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung, die sich ganz nach Ihren Bedürfnissen als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer einrichten lassen. Ergänzt wird diese Ebene durch ein helles Tageslichtbad mit moderner, großzügiger Dusche.

Als zusätzliche Rückzugsmöglichkeit bietet Ihnen das ausgebautе Dachgeschoss einen behaglichen Aufenthaltsort - perfekt als Elternzone, für das jugendliche Kind oder für Ihre Gäste!

Auch der Vollkeller hält ein besonderes Highlight für Sie bereit: Eine hauseigene Sauna lädt zu entspannten Wellnessmomenten in den eigenen vier Wänden ein und schafft einen idealen Ausgleich zum Alltag.

Ergänzt wird das Raumangebot im Untergeschoss durch einen praktischen Hauswirtschaftsraum sowie zwei miteinander verbundene Abstellräume, die nicht nur großzügigen Stauraum bieten, sondern zudem über einen direkten Zugang zum Hauseingang verfügen – ein äußerst komfortables Detail im Alltag.

**Insgesamt vereint die Immobilie modernen Wohnkomfort mit einer angenehm wohnlichen Atmosphäre. Das durchgängige, klare Design sorgt in allen Räumen für ein stimmiges und harmonisches Gesamtbild. Damit bietet diese Doppelhaushälfte den idealen Lebensmittelpunkt für kleine Familien oder anspruchsvolle Paare, die ein bezugsfertiges Zuhause in ruhiger Wohnlage suchen.**

**Objektnummer: 26285010 - 30880 Laatzen**

## **Ausstattung und Details**

### **Doppelhaushälfte**

#### **Erdgeschoss:**

- Flur
- Küche (2012)
- repräsentativer Wohnbereich
- Badezimmer mit Dusche

#### **Obergeschoss:**

- Flur
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche (2018)
- Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon
- Arbeitszimmer mit Zugang zum Balkon

#### **Ausgebauter Dachboden**

- Studio
- kleiner Abstellraum

#### **Keller**

- Sauna
- Hauswirtschaftsraum
- Heizungsraum
- 2 Abstellräume

#### **Ausstattung:**

- Fußböden: Fliesen, Laminat (2002), Parkett, Vinyl (2022)
- Heizung: Gas-Zentralheizung (1997), Fußbodenheizung im EG und Bad im OG
- Kamin
- Fenster: doppelt verglaste Kunststofffenster (1997)
- (elektrische) Außenrollläden
- Haustür (2024)
- Internet / Fernsehen: Kabelanschluss

#### **Außenbereich:**

- Garage mit elektrischem Tor
- Terrasse
- Balkon (2021)

**Objektnummer: 26285010 - 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: 26285010 - 30880 Laatzen**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26285010 - 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)**