

Laatzen / Grasdorf

# Wohnen mit Charakter – Stilvolles Reihenendhaus nahe der Leinemasch!

Objektnummer: 26285012



**KAUFPREIS: 400.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 360 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26285012 - 30880 Laatzen / Grasdorf**

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

Objektnummer: 26285012 - 30880 Laatzen / Grasdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	26285012	Kaufpreis	400.000 EUR
Wohnfläche	ca. 122 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenendhaus
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1977	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 26285012 - 30880 Laatzen / Grasdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Verbrauchsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>114.00 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>11.05.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>D</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1977</b>

Objektnummer: 26285012 - 30880 Laatzen / Grasdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285012 - 30880 Laatzen / Grasdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285012 - 30880 Laatzen / Grasdorf

## Die Immobilie



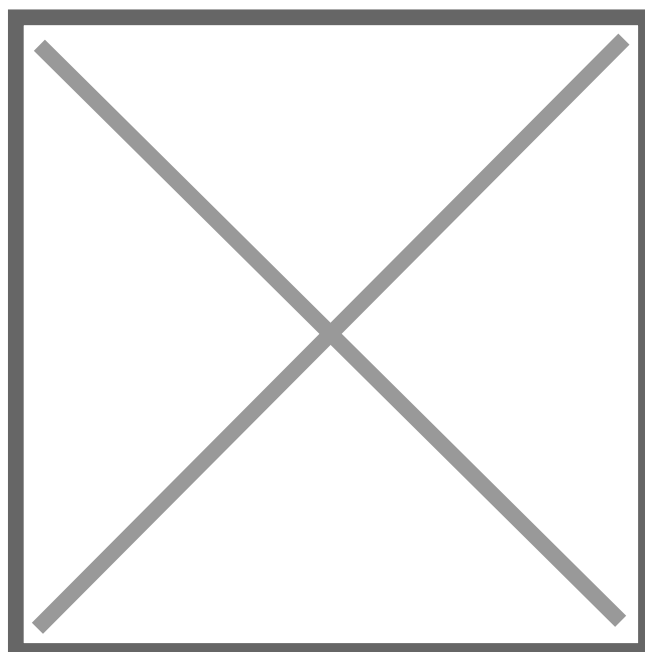
Objektnummer: 26285012 - 30880 Laatzen / Grasdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285012 - 30880 Laatzen / Grasdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285012 - 30880 Laatzen / Grasdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285012 - 30880 Laatzen / Grasdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285012 - 30880 Laatzen / Grasdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285012 - 30880 Laatzen / Grasdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285012 - 30880 Laatzen / Grasdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285012 - 30880 Laatzen / Grasdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285012 - 30880 Laatzen / Grasdorf

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26285012 - 30880 Laatzen / Grasdorf**

## Ein erster Eindruck

Mit diesem Immobilienangebot präsentiert Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein charmantes Reihenendhaus in architektonisch besonderer Bauweise. Die gepflegte Immobilie wurde im reizvollen Split-Level-Stil errichtet und überzeugt durch ein offenes, großzügiges Wohnkonzept mit außergewöhnlicher Raumwirkung. Die zeitlose Architektur schafft ein harmonisches Zusammenspiel aus kommunikativen Wohnbereichen und privaten Rückzugsorten – ideal für Menschen mit Anspruch an Individualität und Wohnqualität. Das im Jahr 1977 fertiggestellte Haus erstreckt sich über ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 360 m<sup>2</sup> großen Grundstück und vermittelt bereits beim Betreten ein angenehmes Wohngefühl. Über den Windfang gelangen Sie in den zentral gelegenen Essbereich, der als kommunikatives Zentrum des Hauses fungiert und Familie sowie Gäste gleichermaßen willkommen heißt. Direkt an den Essbereich anschließend präsentiert sich die Küche, die harmonisch in das Wohnkonzept integriert ist und ideale Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und geselliges Beisammensein schafft.

Das Herzstück der Immobilie bildet der weitläufige Wohnbereich mit seiner offenen Struktur und vielseitigen Nutzungsmöglichkeit. Auf ca. 36 m<sup>2</sup> lassen sich sowohl ein einladender Essbereich als auch eine gemütliche Wohnlandschaft einrichten. Großzügige Fensterflächen über die gesamte Hausbreite sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und verleihen dem Raum eine angenehme, freundliche Atmosphäre. Ob entspannte Stunden im Familienkreis oder stilvolle Abende mit Gästen – dieser Wohnbereich bietet den passenden Rahmen für jede Gelegenheit.

In den Sommermonaten erweitert sich der Wohnraum nach draußen: Die breite, teilüberdachte Terrasse mit angrenzender Rasenfläche lädt zum Entspannen, Spielen oder zu stimmungsvollen Grillabenden ein. Ein geschützter Rückzugsort für die ganze Familie. Die privaten Rückzugsräume befinden sich auf den oberen Wohnebenen. Im Obergeschoss steht Ihnen ein gut geschnittenes Zimmer mit ca. 18 m<sup>2</sup> zur Verfügung, das flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann.

Ein besonderes Highlight erwartet Sie im Dachgeschoss: Das großzügige Atelier begeistert durch seine offene Gestaltung und die im Jahr 2000 ergänzte Gaube, die eine angenehme Lichtstimmung sowie einen wunderschönen Ausblick schafft. Ergänzt wird dieser Raum durch einen praktischen Abstellraum, der sich ideal als begehrter Kleiderschrank nutzen lässt.

Das ebenfalls im Dachgeschoss gelegene Tageslichtbad ist mit einer Dusche ausgestattet und wird durch ein zusätzliches Gäste-WC im Erdgeschoss komplettiert.

Zusätzliche Nutz- und Abstellflächen bietet der Teilkeller mit Vorraum, Hauswirtschaftsraum sowie einem großzügigen Hobbyraum.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage auf einem nahegelegenen Garagenhof, die Ihnen komfortable und sichere Parkmöglichkeiten bietet.

**Dieses Reihenendhaus verbindet ein offenes, helles Wohnambiente mit praktischen und wohldurchdachten Details. Die charaktervolle Ausstattung, der hohe Freizeitwert des Gartens, die Nähe zur Leinemasch sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das Straßennetz machen diese Immobilie zu einem Ort, an dem man sich sofort zuhause fühlt.**

**Objektnummer: 26285012 - 30880 Laatzen / Grasdorf**

## **Ausstattung und Details**

**Reihenendhaus mit Teilkeller und Garage**

**Erdgeschoss:**

- Windfang
- Essdiele
- Gäste WC
- Küche

**Hochparterre**

- geräumiges Wohn-/Esszimmer

**1. Obergeschoss:**

- Schlafzimmer

**Dachgeschoss**

- Atelier
- Badezimmer mit Dusche

**Keller:**

- geräumiger Kellerraum
- Hauswirtschaftsraum

**Außenbereich:**

- teilüberdachte Terrasse mit Geräteschrank
- Hunter-Gartenbewässerungsanlage mit Zisterne
- Garage

**Ausstattung / Renovierungen:**

- Heizung: Gas-Zentralheizung (2011), Fußbodenheizung
- Fenster: doppelt / dreifach verglaste Kunststofffenster
- elektrische Außenrollläden
- Fußböden: Eichenparkett, Fliesen
- Internet: Glasfaser
- polizeizertifizierte Sicherheitsausstattung

**2000: Atelier-Ausbau im DG**

**2002: Erneuerung Parkett im Schlafzimmer**

**2005: Erneuerung Gäste-WC, seitliche Fenster, Küche, Gang**

**2007: Erneuerung Badezimmer DG**

**2008: Erneuerung Fliesen im EG**

**2010: Erneuerung Rollladen Küche, sicherheitstechnische Aufwertung inkl. polizeilicher**

**Abnahme aller Fenster und Außentüren**

**2014: Erneuerung Eingangstür**

**2019: funkgesteuertes Garagentor**

**2022: Erneuerung Badezimmer-Sanitäranlagen**

**2023: Fassadenanstrich, Erneuerung Rollladen Atelier**

**2024: Installation Gartenbewässerungsanlage**

**2025: Erneuerung Schlafzimmer-/ Treppenhausanstrich**

**2026: Erneuerung Gartentür, Rollladen-Motor Terrassentür**

**Objektnummer: 26285012 - 30880 Laatzen / Grasdorf**

## **Alles zum Standort**

Das Objekt befindet sich in Grasdorf, einem beliebten Ortsteil von Laatzen. Nur wenige Schritte trennen Sie vom Naherholungsgebiet Leinemasch.

Der Stadtteil ist als bevorzugte Wohngegend bekannt, weil sich hier Natur und Infrastruktur optimal vereinigen.

Die Natur zeigt sich hier von ihrer schönsten Seite.

Die Leinemasch bietet Naturliebhabern und Freizeitsportlern vielfältige Wander-, Rad- und Reitwege.

Andererseits steht Ihnen in Rethen eine umfangreiche Infrastruktur zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten, die eine umfassende Versorgung gewährleisten, Apotheken, Banken, Ärzte, Bäckereien und vieles mehr befinden sich gebündelt in und in der Nähe von dem kleinen Marktzentrum an der Hildesheimer Straße.

Sport- und Freizeiteinrichtungen stehen Ihnen in unterschiedlicher Form zur Verfügung.

Auch für die Betreuung Ihrer Kinder ist gesorgt. Kindergärten und die Grundschule befinden sich direkt im Ort.

Weiterführende Schulen sind auf kurzem Wege mit dem Fahrrad oder mit dem Bus erreichbar.

Neben dem Bus der Linie 346 sorgt die Straßenbahn mit der Linie 2 für weitere Mobilität. So gelangen Sie ganz bequem in die Zentren von Laatzen und Sarstedt oder in die Landeshauptstadt Hannover und weiter bis zum Flughafen in Langenhagen.

Aber auch das Leine-Center, das Aqualaatzium sowie das Krankenhaus erreichen Sie auf diesem Wege ganz bequem in kürzester Zeit.

Der S-Bahnhof von Rethen bietet eine gute Alternative zur Straßenbahn.

Die Bundesstraße B 443 mit Anbindung an die Autobahn A7 sowie der Messeschnellweg sorgen für zusätzliche Mobilität mit dem Pkw.

Wo könnte man besser wohnen?

**Objektnummer: 26285012 - 30880 Laatzen / Grasdorf**

## **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: 26285012 - 30880 Laatzen / Grasdorf**

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