

Laatzen

# Wohnen mit Perspektive – barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung für jede Lebensphase in Laatzen!

Objektnummer: 26285017



KAUFPREIS: 169.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 57 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26285017 - 30880 Laatzen**

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

Objektnummer: 26285017 - 30880 Laatzen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26285017	Kaufpreis	169.000 EUR
Wohnfläche	ca. 57 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Balkon
Baujahr	2009		

**Objektnummer: 26285017 - 30880 Laatzen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fernwärme</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>83.09 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>09.10.2027</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Fernwärme</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2009</b>

Objektnummer: 26285017 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285017 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285017 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285017 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285017 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26285017 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26285017 - 30880 Laatzen**

## Ein erster Eindruck

Mit diesem Immobilienangebot präsentiert Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd eine gepflegte 2-Zimmer-Wohnung, die durch ihren durchdachten Grundriss, angenehmen Wohnkomfort und ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt. Ob als neues Zuhause für Singles oder Paare, als altersgerechter Wohnsitz, Kapitalanlage oder Zweitwohnsitz – diese Wohnung bietet beste Voraussetzungen für unterschiedlichste Lebenssituationen.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage mit angenehmer Nachbarschaft und einem harmonischen Wohnumfeld. Ein Aufzug bringt Sie bequem bis auf Ihre Etage und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. So können Sie Ihr neues Zuhause auch im fortgeschrittenen Alter uneingeschränkt genießen und Einkäufe oder andere Besorgungen mühelos in die Wohnung transportieren. Besonders hervorzuheben ist die im Haus ansässige AWO (Arbeiterwohlfahrt), die den Bewohnern bei Bedarf zusätzliche Service- und Unterstützungsmöglichkeiten bietet und damit zu einem komfortablen und zukunftsorientierten Wohnkonzept beiträgt.

Die Wohnfläche von ca. 57 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei gut geschnittene Zimmer und überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung. Große Fensterflächen sorgen für eine gute Belichtung und schaffen ein helles, sonnenverwöhntes Wohnumfeld. Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit einer Fläche von ca. 24,5 m<sup>2</sup>.

Die nach Westen ausgerichtete Loggia lädt dazu ein, den Tag bei einer Tasse Kaffee entspannt zu beginnen oder laue Sommerabende in angenehmer Atmosphäre ausklingen zu lassen. Eine Überdachung sowie eine Markise sorgen dabei für die gewünschte Beschattung und Schutz vor Witterungseinflüssen.

Die zum Wohnbereich hin offen gestaltete Küche ist mit Einbauelementen ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein.

Eine Waschmaschine finden Sie hier ebenfalls vor, so dass Sie die Wäsche zum Waschen nicht in den Keller tragen müssen.

Das Schlafzimmer mit einer Größe von ca. 15,4 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen großzügigen Kleiderschrank und dient als ruhiger Rückzugsort zum Entspannen und Wohlfühlen.

Das Badezimmer überzeugt mit einer geräumigen, bodengleichen Dusche, die einen komfortablen und barrierearmen Zugang ermöglicht.

Zur Wohnung gehört ein privater Kellerraum, der weiteren Stauraum für persönliche Gegenstände bietet. Darüber hinaus stehen ein Fahrradkeller sowie ein Trockenraum zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung. Das Treppenhaus und die Außenanlagen befinden

sich in gepflegtem Zustand, was den wertigen Gesamteindruck des Objekts zusätzlich unterstreicht.

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: 26285017 - 30880 Laatzen**

## **Ausstattung und Details**

**ETW im 2. Obergeschoss mit rollstuhlgerechtem Fahrstuhl**

- **Schlafzimmer**
- **Wohnbereich**
- **offen gestaltete Küche mit Einbauelementen**
- **Innenliegendes Badezimmer mit bodengleicher Dusche**
- **Waschmaschinenanschluss in der Küche**
- **Privater Kellerraum mit Licht und Strom**
- **Fahrradkeller und Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung**
- **überdachte Loggia**

**Ausstattung:**

- **Fenster: dreifach verglaste Kunststofffenster**
- **Außenrollläden**
- **Markise**
- **Fußböden: Fliesen, Vinylparkett**
- **Heizung: Fernwärme**
- **Gegensprechanlage**

**Objektnummer: 26285017 - 30880 Laatzen**

## **Alles zum Standort**

Ihr neues Zuhause befindet sich in einer beliebten Wohnlage von Laatzen und verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit den Vorzügen einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Das gepflegte Wohnumfeld verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer sehr guten Nahversorgung.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Darüber hinaus bietet das nahegelegene Leine-Center ein vielfältiges Angebot an Geschäften, Gastronomie und Serviceeinrichtungen.

Für Erholung und Freizeit laden die weitläufigen Grünflächen der Leinemasch, das Naturschutzgebiet Alte Leine sowie der beliebte Park der Sinne zu Spaziergängen, Fahrradtouren und entspannten Stunden im Freien ein. Verschiedene Sport- und Freizeitangebote ergänzen die hohe Wohn- und Lebensqualität des Standortes.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Stadtbahn- und Busverbindungen ermöglichen eine schnelle und komfortable Erreichbarkeit der Hannoveraner Innenstadt sowie der umliegenden Stadtteile. Auch der Bahnhof Hannover Messe/Laatzen ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet eine gute Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.

Mit dem Pkw profitieren Sie zudem von der Nähe zu den Bundesstraßen B3, B6 und B443 sowie zu der Autobahn A7. Dadurch sind sowohl die Landeshauptstadt Hannover als auch zahlreiche Ziele in der Region schnell erreichbar.

Die gelungene Kombination aus guter Infrastruktur, vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie einer hervorragenden Verkehrsanbindung macht diese Lage zu einem attraktiven Wohnstandort für unterschiedliche Lebensphasen und Ansprüche.

**Objektnummer: 26285017 - 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: 26285017 - 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)**