Laatzen / Gleidingen – Laatzen

DHH mit Anbau - viel Platz für Ihre Lieben und hoher Freizeitwert im traumhaften Garten!

Property ID: 23285039

PURCHASE PRICE: 390.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 143 m² • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 641 m²

Property ID: 23285039 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23285039 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

At a glance

Property ID	23285039
Living Space	ca. 143 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1962
Type of parking	1 x Car port

Purchase Price	390.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Balcony

Property ID: 23285039 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	GAS
Energy certificate valid until	18.02.2033
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	240.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	G

Property ID: 23285039 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

The property

Property ID: 23285039 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

The property

Property ID: 23285039 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

The property

Property ID: 23285039 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

The property

Property ID: 23285039 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

The property

Property ID: 23285039 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

The property

Property ID: 23285039 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

The property

Property ID: 23285039 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

The property

Property ID: 23285039 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

The property

Property ID: 23285039 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

The property

Property ID: 23285039 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

The property

Property ID: 23285039 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

The property

Property ID: 23285039 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

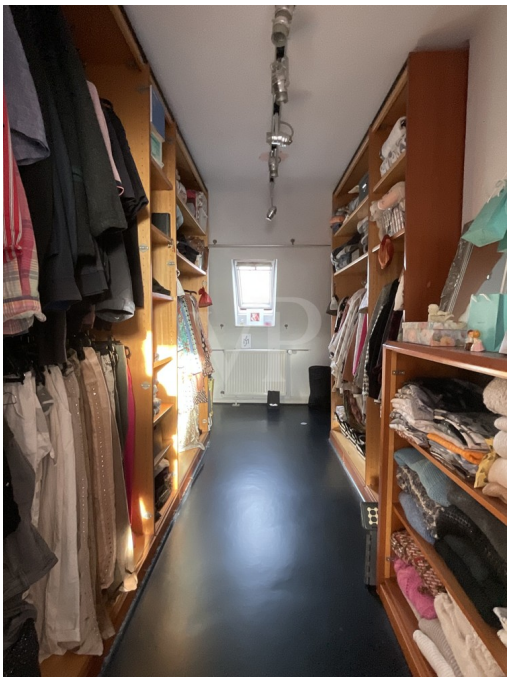
The property

Property ID: 23285039 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

The property

Property ID: 23285039 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

The property



Property ID: 23285039 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

The property

Property ID: 23285039 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

A first impression

Mit dieser Immobilie bietet Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd eine gepflegte Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 143 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 641 m² zum Kauf an. Das Haus wurde im Jahr 1962 erbaut und über die Jahre umfassend saniert und 1990 durch einen Anbau erweitert. Bei der Renovierung wurde das Augenmerk auf einen einheitlichen Stil, eine harmonische Farbauswahl sowie auf die Verwendung hochwertiger Materialien gelegt. Sie werden von der Transparenz und der modernen Ausstattung, mit der sich das Haus präsentiert, begeistert sein. Die Kombination aus satinierten Glastüren, einer Glastreppe mit Edelstahlhandlauf, mit Fliesen ausgestattete Fußböden im Erdgeschoss sowie Eichen-Echtholztparkett im Obergeschoss tragen zu einem ganz besonderen Wohnambiente bei. Das Herzstück bildet der Wohn-Essbereich, der durch einen ca. 30 m² großen Anbau an Größe und Wohnqualität gewonnen hat. Dieser Wohnbereich bietet Ihnen nunmehr mit ca. 58 m² ein großzügiges Wohnambiente für gesellige Stunden oder für ausgedehnte Mahlzeiten mit Freunden und Familie. Die breite Fensterfront, bestehend aus 3 Doppelflügeltüren mit Sprossen, verleiht diesem Raum nicht nur Helligkeit, sondern auch ein gewisses Urlaubsflair. Der Kamin ist nicht nur ein Hingucker, sondern unterstreicht auch unter dem Aspekt der Gemütlichkeit perfekt diese Urlaubsstimmung und verspricht gemütliche Abende am knisternden Kaminfeuer! Im Sommer verlagern Sie Ihr Ihr Wohnzimmer wieder nach draußen - der pitoreske Garten verwöhnt Sie mit unterschiedlichen Wohlfühl-Oasen. Suchen Sie sich Ihren Lieblingsplatz am Gartenteich, unter dem Pavillon oder im Liegestuhl auf der Rasenfläche - hier ist Entspannung angesagt. Das Haus wurde von den jetzigen Eigentümern nicht nur optisch aufgefrischt, sondern durch die Veränderung des Grundrisses den individuellen Bedürfnissen angepasst. So wurden die beiden Zimmer im Ober- und im Dachgeschoss jeweils durch Wanddurchbrüche zusammengefügt. Das Ergebnis lässt sich sehen. Im Obergeschoss entstand dadurch ein Wohn-/Arbeitszimmer mit angrenzendem Schlafzimmer - der perfekte Rückzugsort für einen Teenager. Der Balkon, der dem Wohnbereich vorgelagert ist, bildet ein weiteres Highlight und lädt zum Sonnenbaden ein. Das ursprüngliche Bad wurde zum Schminkzimmer mit Waschtisch umgestaltet. Im Dachgeschoss, das über den gleichen Grundriss wie das 1. Obergeschoss verfügt, wurde entsprechend ein Elternschlafzimmer mit einem praktischen Ankleideraum geschaffen. Ein WC mit Waschtisch steht Ihnen auf dieser Wohnebene zur Verfügung. Wer nicht zum Duschen in den Wellnessbereich im Souterrain gehen möchte, kann darüber nachdenken, in einem der Badezimmer im Ober- oder Dachgeschoss wieder eine Dusche zu integrieren. Ebenso lassen sich die Zimmer wieder separieren und von den jeweiligen Fluren wieder begehbar machen, sollten Sie Bedarf an mehreren Zimmern haben. Der Vollkeller bietet

neben dem Wellnessraum mit Sauna und Dusche noch einen Vorrats- und einen Abstellraum, einen Waschkeller sowie einen Heizungsraum an. Im Gartenhaus können Fahrräder und Gartenutensilien trocken und sicher abgestellt werden Ihr Auto findet unter dem Carport seinen Platz. Zusammenfassend bietet diese Doppelhaushälfte ein großzügiges Platzangebot und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand mit einer ansprechenden Ausstattung. Der individuelle Grundriss verspricht ein ideales Wohnerlebnis für die kleine Familie, die gleichermaßen Wert auf Geselligkeit, wie auch auf Rückzugsmöglichkeiten legt. Gleichzeitig lässt der Grundriss ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, um persönliche Vorstellungen umzusetzen und familiären Bedürfnissen gerecht zu werden. Der Garten verwöhnt Sie mit einem hohen Freizeitwert und verspricht Ruhe und Erholung. Ebenso erwartet Sie ein ruhiges und gepflegtes Wohnumfeld mit Naherholungscharakter. Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Property ID: 23285039 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Details of amenities

DHH mit Anbau, 2 Vollgeschosse, ausgebautes DG und Vollkeller
Grundriss:
- EG: Küche, Gäste-WC, Esszimmer, Wohnzimmer (im Anbau)
- OG: 2 Zimmer (derzeit Wohnzimmer und Schlafbereich), Schminkzimmer mit Waschtisch
- DG: 2 Zimmer (derzeit Schlafzimmer und Ankleide), WC & Waschtisch
- Keller: Vorratsraum, Waschkeller, Abstellraum, Heizungsraum, Wellnessraum mit Sauna und Dusche
Ausstattung:
- Innentüren: satinierte Glastüren, teilweise als Schiebetür
- Wärmeverbundsystem im Nordgiebel
- Fenster: doppelt verglaste Holzfenster
- Rollläden: Außenjalousien
- Fußböden: Fliesen, Granitfliesen, Eichen Vollholzparkett, Linoleum
- Fußbodenheizung im Ess- und Wohnzimmer
- Kamin
- Warmwasser über Durchlauferhitzer und Boiler in der Küche
- Terrasse & Balkon
- Markise
- Gartenhaus
- Carport
Renovierungen / Sanierungen:
- Fenster: 1985
- Fußböden: Anbau 1992 Bodenfliesen Bäder, Flur und Küche 2000
- Heizung: 2000
- Elektrik: 1992

Property ID: 23285039 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

All about the location

Das Objekt befindet sich in einem familienfreundlichen Wohngebiet von Gleidingen. Nur wenige Schritte trennen Sie von der beliebten Leinemasch einerseits und von der Haltestelle der Stadtbahnlinie andererseits. Der Ortsteil Gleidingen – eingebettet in Felder und Obstplantagen - hat sich noch den ursprünglichen, dörflichen Charme bewahrt, hält dennoch alles für Sie bereit, was Sie zum Leben benötigen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, eine Apotheke, Gaststätten, Sport-und Freizeiteinrichtungen, ein Golfclub, eine katholische und evangelische Kirchengemeinde stehen Ihnen mit Ihren Diensten zur Verfügung. Ein Kindergarten mit Krippe und Hort, eine Grundschule sowie eine Behindertenschule machen Gleidingen besonders für Familien interessant. Im Ort gibt es 3 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. Wo kann Wohnen angenehmer sein?

Property ID: 23285039 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.2.2033. Endenergiebedarf beträgt 240.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

Property ID: 23285039 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Susanne Krausz-Grimsehl

Huflattichweg 17 Hanover Region South - Laatzen
E-Mail: hannover.sued@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com