Laatzen / Rethen – Laatzen

Ein Haus für vielfältige Lebenskonzepte in der Nähe der Leinemasch zu verkaufen!

Property ID: 24285007

PURCHASE PRICE: 340.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 135 m^2 • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 243 m^2

Property ID: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

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

Property ID: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

At a glance

Property ID	24285007
Living Space	ca. 135 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1963
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	340.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	OEL
Energy certificate valid until	21.03.2034
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	159.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	E

Property ID: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

The property

Property ID: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

The property

Property ID: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

The property

Property ID: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

The property

Property ID: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

The property

Property ID: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

The property

Property ID: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

The property

Property ID: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

The property

Property ID: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

The property

Property ID: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

The property

Property ID: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

The property

Property ID: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

The property

Property ID: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

The property

Property ID: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

The property

Property ID: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

The property

Property ID: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

The property

Property ID: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

A first impression

Mit diesem Immobilienangebot bietet Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein Reihenhaus an, das sich auf vielfältige Weise nutzen lässt. Auf Grund der Bauweise als Zweifamilienhaus mit vorgelagertem Treppenhaus lassen sich hier unterschiedliche Lebenskonzepte verwirklichen. Das Haus bietet sich sowohl für die Nutzung als Einfamilienhaus für die große Familie, als auch als Mehrgenerationenhaus oder für das Konzept Wohnen und Vermieten an! Ein Vollkeller und ein Dachgeschoss, das bereits für den weiteren Ausbau vorbereitet ist, unterstreichen die Vielfältigkeit dieser Immobilie. Mit einer Hausbreite von ca. 9 m und zwei Vollgeschossen präsentiert sich das Haus mit einer geräumigen Wohnatmosphäre. Wollen Sie das Haus als Zweifamilienhaus nutzen, profitieren Sie von der Abgeschlossenheit der Wohneinheiten. Im Erdgeschoss steht Ihnen dann neben dem großzügigen, offen gestalteten Wohn-/Essbereich ein Schlafzimmer, ein Duschbad und die Küche zur Verfügung. Genießen Sie den Komfort, direkt von der Küche, ebenso wie vom Wohnzimmer, auf die breite Terrasse heraustreten zu können. So können Sie bei schönem Wetter Ihr Wohnzimmer nach draußen verlegen und auf kurzem Weg den Tisch auf der geschützten Terrasse decken - freuen Sie sich auf entspannte Stunden im Freien! Eine Markise sorgt für die gewünschte Beschattung, wenn es die Sonne zu gut meint! Platz für Spielgeräte hält die Rasenfläche vor, die Sie von der Terrasse aus über fünf Stufen erreichen können. Im Obergeschoss erwartet Sie ein Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und ein Raum mit Küchenanschlüssen - ein gemütliches Nest für eine kleine Familie. Ist Ihre Familie etwas größer und Sie haben Bedarf an vielen Räumen, steht einer Nutzung als Einfamilienhaus nichts im Weg. Im Erdgeschoss kommt dann die Familie zu geselligen Stunden zusammen - hier wird gekocht, gemeinsam an der langen Tafel gegessen und im Wohnbereich entspannt. Die 4 weiteren Zimmer können Sie dann ganz nach Ihren Bedürfnissen als Schlaf- oder Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro einrichten. Der Raum mit Küchenanschlüssen könnte z. B. ein Ankleideraum werden. Der vorgelagerte Raum im Obergeschoss bietet sich als Büro oder Gästezimmer an. Oder Sie reservieren sich das Zimmer im Erdgeschoss als Elternschlafzimmer und richten im Obergeschoss eine Kinderzone ein. Sie sehen, Ihren Einrichtungsideen sind keine Grenzen gesetzt. Und sollte das Platzangebot nicht ausreichen, bauen Sie das dafür bereits vorbereitete Dachgeschoss zu weiterem Wohnraum aus. Der Wohnkomfort wird durch einen Vollkeller, der viel Abstellfläche bietet, abgerundet. Der Keller bietet 3 Abstellräume, einen Heizungsraum mit Öllager und einen Waschkeller mit Zugang zum Garten. So können Sie die frisch gewaschene Wäsche direkt im Freien aufhängen. Ein weiterer Vorteil stellt der PKW-Stellplatz an, der sich direkt am Haus befindet. So können Sie auch die Einkäufe auf kurzem Weg in den Keller befördern. Insgesamt besticht die

Immobilie durch ihre praktische Raumaufteilung, die damit verbundenen vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und die komfortable Ausstattung. Das Haus eignet sich somit ideal für Familien, die viel Platz benötigen, sowie für Anleger, die eine solide Immobilie mit Potenzial suchen - ein Haus mit vielen Optionen!

Property ID: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

Details of amenities

Zweifamilien-Reihenhaus, als Einfamilienhaus nutzbar
Erdgeschoss:
- offen gestalteter Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- Schlafzimmer
- Duschbad
- Küche mit Zugang zur Terrasse

Obergeschoss:
- vorgelagerter Raum
- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Wanne
- Raum mit Küchenanschlüssen

Dachgeschoss:
- zum weiteren Ausbau vorbereitet

Keller:
- 3 Abstellräume, Heizungsraum mit Öllager, Waschkeller mit Zugang zum Garten

Ausstattung:
- Fenster: doppelt verglaste Kunststofffenster (80er Jahre, Küchenterrassentür und Schlafzimmerfenster 2022)
- Haustür (2022)
- Außenrollläden, außer an Terrassentüren
- Fußböden: Fliesen (90er Jahre), Laminat (2011), Teppich (2020)
- Öl-Zentralheizung (2008)
- Öltanks: 2 x 1.500 l)
- Dacheindeckung inkl. Dämmung (2008)
- Terrasse, PKW-Stellplatz (2008)
- Elektrische Markise
- Solaranlage für WW
- PKW-Freiplatz direkt am Haus

Property ID: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

All about the location

Das Objekt befindet sich in Rethen, an der Grenze zu Grasdorf, einem beliebten Ortsteilt 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 den Linien 1 und 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?

Property ID: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 159.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist E.
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: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – 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