

Laatzen

## Terraced house with summer garden: Plenty of space from the basement to the attic!

*Property ID: 25285025*



**PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 156 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25285025 - 30880 Laatzen

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

**Property ID: 25285025 - 30880 Laatzen**

## At a glance

Property ID	25285025	Purchase Price	399.000 EUR
Living Space	ca. 110 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2024
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	2001		
Type of parking	1 x Car port, 2 x Garage		

Property ID: 25285025 - 30880 Laatzen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	53.94 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	31.07.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2001

Property ID: 25285025 - 30880 Laatzen

## The property



Property ID: 25285025 - 30880 Laatzen

## The property



Property ID: 25285025 - 30880 Laatzen

## The property



Property ID: 25285025 - 30880 Laatzen

## The property



Property ID: 25285025 - 30880 Laatzen

## The property



Property ID: 25285025 - 30880 Laatzen

## The property



Property ID: 25285025 - 30880 Laatzen

## The property



Property ID: 25285025 - 30880 Laatzen

## The property



Property ID: 25285025 - 30880 Laatzen

## The property



Property ID: 25285025 - 30880 Laatzen

## The property



Property ID: 25285025 - 30880 Laatzen

## The property



**Property ID: 25285025 - 30880 Laatzen**

## A first impression

Von Poll Immobilien Hannover Region Süd presents this attractive terraced house with approximately 110 m<sup>2</sup> of living space and a plot size of approximately 156 m<sup>2</sup>. Built in 2001, the house is in excellent condition and promises a comfortable home with ample recreational space in the garden. Thanks to its two full floors, finished attic, and full basement, the house boasts a bright and spacious living atmosphere. With four rooms, including three bedrooms, a kitchen, two bathrooms, and a guest WC, the house offers a variety of uses and plenty of privacy. The heart of the home is the generous living area of approximately 27 m<sup>2</sup>, which extends across the entire width of the house and flows seamlessly into the open-plan kitchen of approximately 8 m<sup>2</sup>. Furnished as a living and dining room, the living area provides the perfect setting for entertaining family and friends. In winter, a fireplace adds to the cozy atmosphere, while in summer you can enjoy your leisure time on the adjoining terrace. The glass roof with integrated sliding doors leading to the garden is particularly convenient, allowing you to use the terrace as an extension of your living room. An awning provides the desired shade. The two rooms available on the first floor can be furnished as bedrooms, children's rooms, an office, or a dressing room, depending on your family's needs. The bathroom with a bathtub and natural light completes the features on this level. Designed as a full floor, this level also boasts extensive furnishing possibilities, as there are no limitations imposed by sloping ceilings. The bedroom facing the garden is especially appealing. French doors and a Juliet balcony create a particularly summery ambiance. As an additional retreat, the converted attic with its own shower room offers a comfortable space – perfect as a parents' area, for a teenager, or for your guests! Storage space and room for hobbies or an indoor play area for children are available in the entrance hall and in two additional rooms in the full basement. Overall, this property offers plenty of space for your loved ones. From the basement to the attic, the house impresses with its well-maintained character and bright, inviting atmosphere. The choice of colors and materials evokes a Mediterranean ambiance and a cozy feel. The spaciousness of the rooms and the consistent furnishings, combined with the proximity to the Leinemasch wetlands and excellent access by both car and public transport, make this house a place where you'll feel right at home.

**Property ID: 25285025 - 30880 Laatzen**

## Details of amenities

Reihenhaus mit 2 Vollgeschossen, ausgebautem Dachgeschoss, Vollkeller, Sommergarten & Carport

Erdgeschoss:

- offen gestalteter Wohn-/Essbereich (ca. 27 m<sup>2</sup>)
- Küche (ca. 7,5 m<sup>2</sup>)
- Gäste-WC

Obergeschoss:

- 2 Zimmer über die gesamte Hausbreite (ca. 17 m<sup>2</sup> und 15 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Wanne

Dachgeschoss:

- als Wohnraum ausgebaut
- Badezimmer mit Dusche
- Heizungsraum

Keller:

- Hobbyraum, Waschkeller, Abstellraum

Ausstattung:

- Fenster: dreifach verglaste Kunststofffenster im EG und 1. OG (2022/24)
- elektrische Außenrollläden im EG über Funk und Smarthome steuerbar
- Fußböden: Fliesen, Parkett, Laminat
- Haustür (2022)
- Gasheizung (2021)
- Fußbodenheizung im EG und 1. OG über Smarthome steuerbar
- Kaminofen
- Internetanschluss: derzeit über DSL (Telekom)
- Glasfaseranschluss ist beantragt
- Satellitenschüssel ist vorhanden, wird aktuell jedoch nicht genutzt
- Terrasse mit Glasüberdachung und Schiebetürelementen (Sommergarten)
- elektrische Markise und Volant am Sommergarten über Smarthome steuerbar
- Carport
- Gartenhaus

Sonstiges:

Optional kann eine Garage, die Platz für 2 PKW bietet, für 20.000,- Euro zusätzlich erworben werden.

**Property ID: 25285025 - 30880 Laatzen**

## All about the location

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 Straßenbahnhaltestellen, 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?

**Property ID: 25285025 - 30880 Laatzen**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 53.94 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25285025 - 30880 Laatzen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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