

Laatzen

## Enjoy family life in a spacious terraced house with a sunny terrace in Laatzen!

*Property ID: 25285040*



PURCHASE PRICE: 300.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 104 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 201 m<sup>2</sup>

Property ID: 25285040 - 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: 25285040 - 30880 Laatzen**

## At a glance

Property ID	25285040	Purchase Price	300.000 EUR
Living Space	ca. 104 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen
Bedrooms	3		
Bathrooms	2		
Year of construction	1982		
Type of parking	1 x Garage		

**Property ID: 25285040 - 30880 Laatzen**

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	139.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	18.11.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1982

Property ID: 25285040 - 30880 Laatzen

## The property



Property ID: 25285040 - 30880 Laatzen

## The property



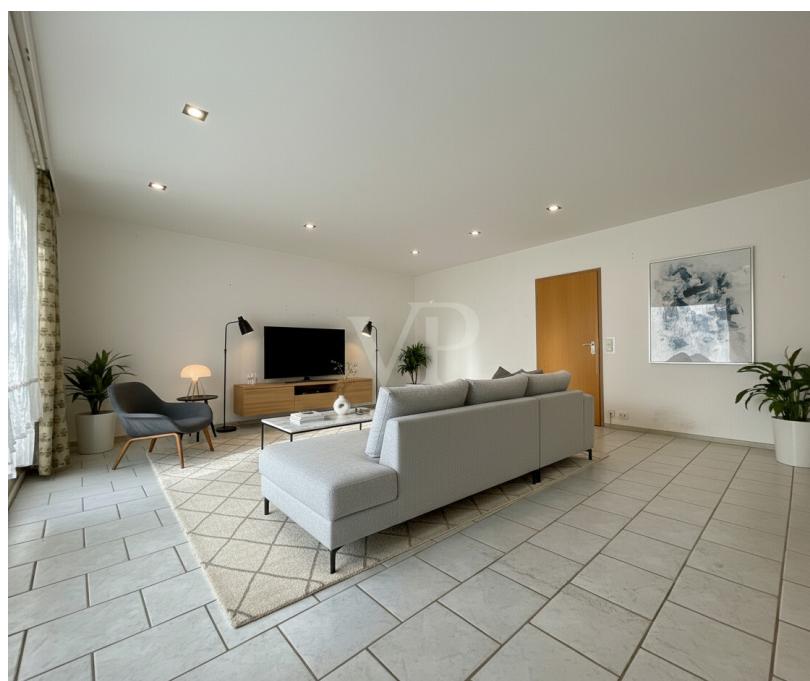
Property ID: 25285040 - 30880 Laatzen

## The property



Property ID: 25285040 - 30880 Laatzen

## The property



Property ID: 25285040 - 30880 Laatzen

## The property



Property ID: 25285040 - 30880 Laatzen

## The property



Property ID: 25285040 - 30880 Laatzen

## The property



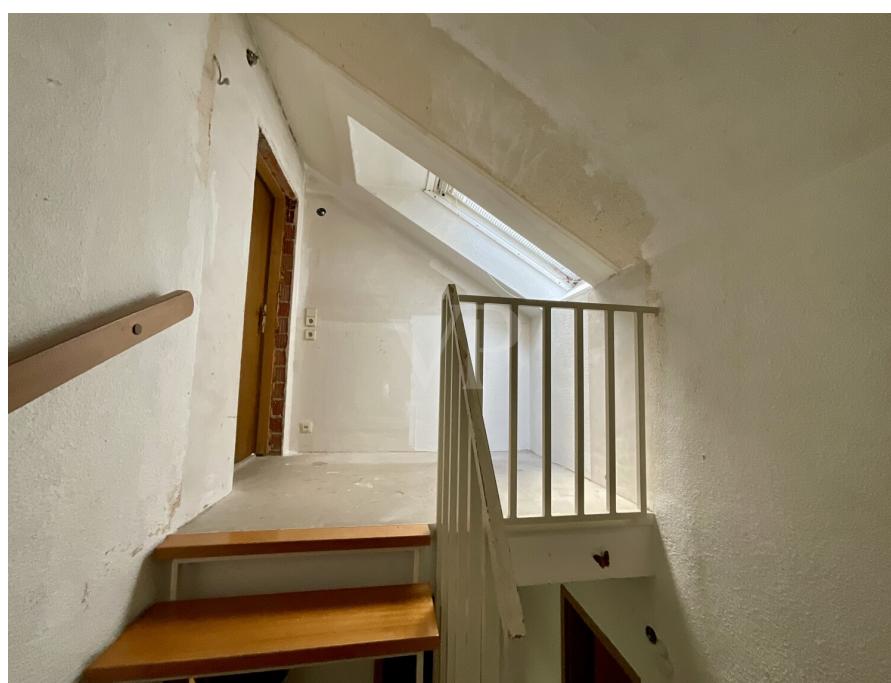
Property ID: 25285040 - 30880 Laatzen

## The property



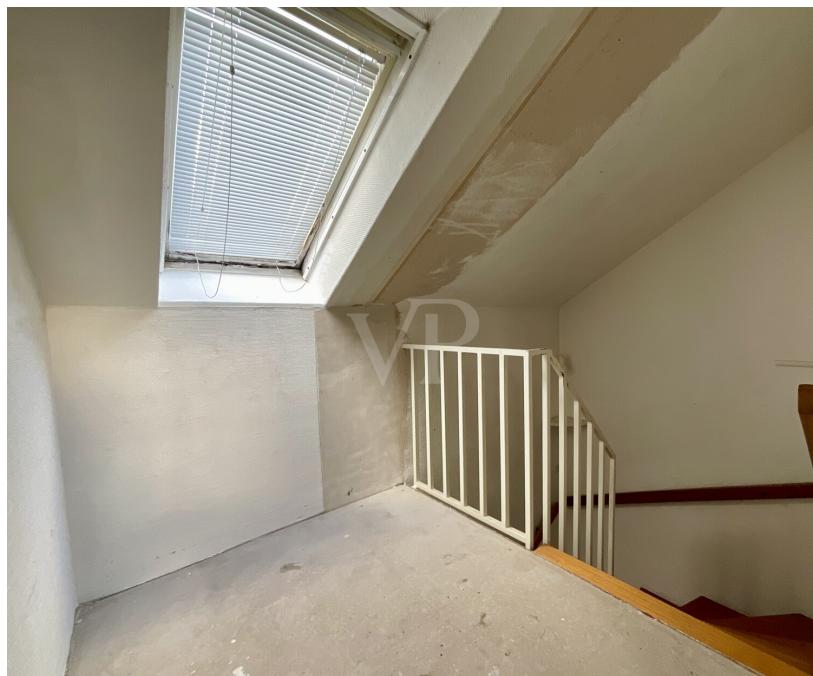
Property ID: 25285040 - 30880 Laatzen

## The property



Property ID: 25285040 - 30880 Laatzen

## The property



Property ID: 25285040 - 30880 Laatzen

## The property



**Property ID: 25285040 - 30880 Laatzen**

## A first impression

Von Poll Immobilien Hannover Region Süd presents this terraced house with approximately 104 m<sup>2</sup> of living space on a plot of approximately 201 m<sup>2</sup>. Solidly built in 1982, the house offers an attractive home with versatile design possibilities. The property boasts a well-thought-out floor plan and provides the perfect foundation for creating a modern family home with a clean, contemporary style, thanks to skilled craftsmanship and individual creativity. With two full floors and an attic suitable for conversion, the house offers a bright and spacious living atmosphere, providing ample room for your interior design ideas. Featuring four rooms, a fitted kitchen, and two bathrooms, the house offers a variety of uses and privacy. The generous living area, which extends across the entire width of the house and is flooded with natural light through large windows, can be divided into different living zones. The layout allows for both a cozy sitting area and a dining area where you can spend time with family or friends, enjoying leisurely meals or game nights. The adjacent kitchen, equipped with attractive built-in units, is perfect for preparing meals together. A small breakfast nook for daily breakfast or afternoon coffee is also integrated here. On the first floor, the family can retreat and enjoy peace and quiet. Here you'll find three separate bedrooms, which can be flexibly used as a master bedroom, children's rooms, a home office, or guest rooms. The bathroom on this floor features a shower and a washing machine connection, making everyday life considerably easier. A guest WC on the ground floor provides an alternative to the main bathroom. This WC is equipped with a shower – ideal for visitors or as a practical second bathroom. If you need even more space, the expandable attic offers further potential: whether additional living space, an office, or a hobby area – here you can realize your personal vision. A comfortable staircase provides easy access to this floor. Ample storage space is provided by the two practical storage rooms on the ground and upper floors. An additional storage room, accessible from the outside, helps keep the outdoor area tidy and is ideal for storing garden tools or bicycles, allowing you to enjoy your garden in peace. The outdoor area boasts a spacious terrace, perfect for relaxing and spending time outdoors with friends and family. The lawn offers plenty of room for play equipment, so your children can enjoy the fresh air. The house is in excellent technical condition: the windows were replaced in 2015 with double- and triple-glazed PVC windows and, along with the manual exterior roller shutters, offer enhanced comfort. The floors are carpeted or tiled, depending on the room. The new gas central heating system, installed in 2024, ensures economical and reliable operation. Thanks to fiber optic internet and cable connections, you are well-equipped for the demands of modern living. Overall, this terraced house offers a versatile foundation for your personal living preferences. The combination of a solid foundation, functional layout, and expandable



VON POLL  
REAL ESTATE

attic creates an attractive package with great potential. A pleasant neighborhood and excellent public transport connections make this house a place where you'll feel right at home. We would be delighted to invite you for a viewing so you can experience the unique character of this house for yourself. Take advantage of this opportunity to customize the house to your exact specifications, without compromise!

Property ID: 25285040 - 30880 Laatzen

## Details of amenities

Reihenmittelhaus

Erdgeschoss

- Diele
- Gäste-WC mit Dusche
- Flur
- Küche mit Einbauelementen
- geräumiges Wohn-/Esszimmer
- Abstellraum

Obergeschoss

- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum

Dachgeschoss

- ausbaufähig

Außenbereich

- Terrasse
- Abstellraum von außen begehbar

Ausstattung:

- Heizung: Gas-Zentralheizung (2024)
- Fenster: zwei- / dreifach (2015) verglaste Kunststofffenster
- manuelle Außenrollläden
- Fußböden: Teppich, Fliesen
- Internet: Glasfaser, Kabelanschluss
- Garage

**Property ID: 25285040 - 30880 Laatzen**

## All about the location

Das Objekt befindet sich in einer zentralen und familienfreundlichen Lage im Herzen von Laatzen!

Genießen Sie die Möglichkeit, Einkaufsmöglichkeiten aller Art, Banken, Ärzte, Apotheken und sogar ein Krankenhaus in Ihrer unmittelbaren Umgebung vorzufinden.

Für den Einzug ins neue Eigenheim ist es praktisch, sowohl große Möbelhäuser als auch Baumärkte in der Nähe zu haben.

Egal ob Sie im nahe gelegenen Leine-Center shoppen wollen, in der erholsamen Leine-Masch bzw. auf dem benachbarten Kronsberg bei weitläufigen Spaziergängen Erholung suchen, sich im Aqualaatzium oder in örtlichen Sportvereinen fit halten oder im Park der Sinne Ruhe genießen wollen - von Ihrem neuen Zuhause ist all das möglich!

Kulturelle Events erleben Sie auf der Expo-Plaza und in der ZAG-Arena!

Für Kinder steht für jedes Alter die geeignete Betreuung zur Verfügung: Krippe, Kindergarten, Grundschule, Hort und alle weiterführenden Schulen sind ebenfalls fußläufig zu erreichen.

Für Mobilität sorgt die nahegelegene Straßenbahn, die Sie zügig von Sarstedt bis nach Hannover und mit S-Bahn-Umstieg weiter bis zum Flughafen Langenhagen bringt.

Ebenso hält Laatzen ein gut ausgebautes Busnetz bereit.

Wer lieber mit dem Auto unterwegs ist, hat beste Anbindungen über den Messeschnellweg, die Bundesstraßen B3, B6 und B443 und weiter über die Autobahnen A 7, A 2 und A 37.

Von diesem Objekt aus steht Ihnen die Welt offen!

**Property ID: 25285040 - 30880 Laatzen**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 139.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

**Property ID: 25285040 - 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)