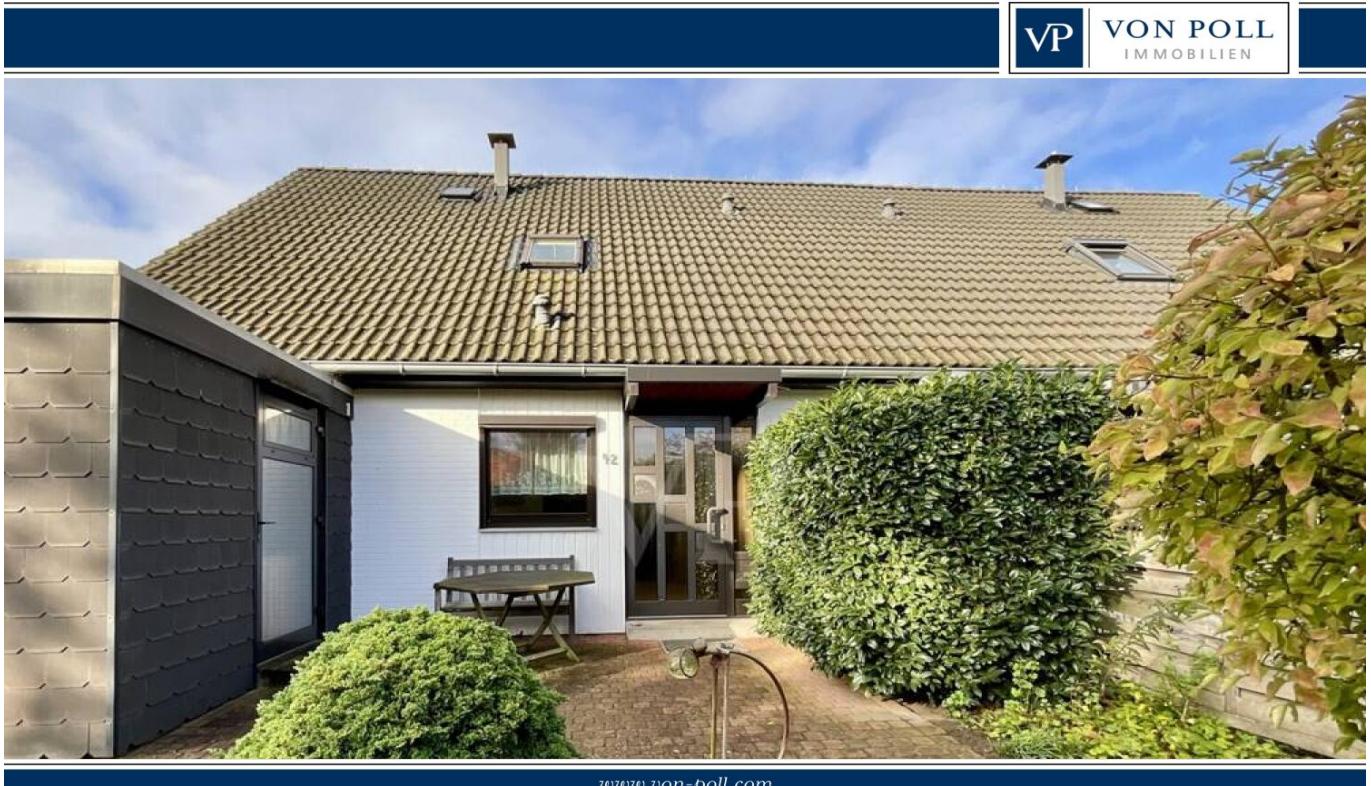


Laatzen

## Semi-detached house with an attractive floor plan for sale in Laatzen!

*Property ID: 25285041*



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

PURCHASE PRICE: 325.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 114 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 308 m<sup>2</sup>

Property ID: 25285041 - 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: 25285041 - 30880 Laatzen**

## At a glance

Property ID	25285041	Purchase Price	325.000 EUR
Living Space	ca. 114 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, Balcony
Bedrooms	3		
Bathrooms	2		
Year of construction	1978		

**Property ID: 25285041 - 30880 Laatzen**

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	155.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.10.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1978

Property ID: 25285041 - 30880 Laatzen

## The property



Property ID: 25285041 - 30880 Laatzen

## The property



Property ID: 25285041 - 30880 Laatzen

## The property



Property ID: 25285041 - 30880 Laatzen

## The property



Property ID: 25285041 - 30880 Laatzen

## The property



Property ID: 25285041 - 30880 Laatzen

## The property



Property ID: 25285041 - 30880 Laatzen

## The property



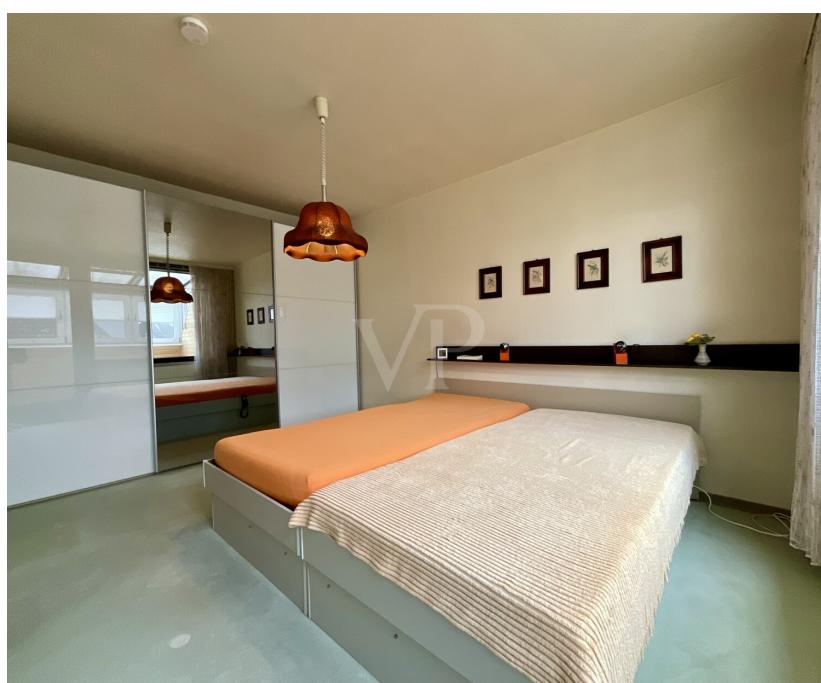
Property ID: 25285041 - 30880 Laatzen

## The property



Property ID: 25285041 - 30880 Laatzen

## The property



Property ID: 25285041 - 30880 Laatzen

## The property



Property ID: 25285041 - 30880 Laatzen

## The property



Property ID: 25285041 - 30880 Laatzen

## The property



**Property ID: 25285041 - 30880 Laatzen**

## A first impression

Von Poll Immobilien Hannover Region Süd presents this charming semi-detached house with approximately 114 m<sup>2</sup> of living space and a plot size of approximately 308 m<sup>2</sup> – the ideal foundation for families, couples, or anyone who values living independently in their own home as they age. Built in 1978, the house is in excellent condition. The clearly structured layout creates a bright and spacious living atmosphere. The entrance hall provides a welcoming and inviting entrance to the generous ground floor hallway, where the staircase is also located. A guest WC with shower offers flexibility for everyday life and comfort for visitors. Together with the room on the ground floor, this ensures the best possible prospects for living in the house well into old age. The heart of the house is the spacious living area, which impresses with its natural light and is divided into two distinct living zones. At approximately 31 m<sup>2</sup>, it offers ample space for a dining area and a comfortable seating area – the perfect setting for cozy family evenings or get-togethers with friends. From here, you have direct access to the terrace, shaded by an electric awning, which seamlessly transitions into the beautifully landscaped garden. Various inviting areas – both in the garden and on the patio – encourage you to spend leisure time outdoors. The lawn can be transformed into a children's paradise and equipped with play equipment. The kitchen features built-in units and appliances and boasts a particularly practical layout that also incorporates a small dining area. Direct access from the kitchen to the adjacent utility room simplifies daily routines. The utility room also provides access to the basement, which offers additional storage space and versatile usage options, and can be accessed from the outside. The two rooms available on the top floor can be configured – depending on your family's needs – as bedrooms, children's rooms, an office, or a dressing room. One of the rooms will particularly appeal to you, as it offers access to the loggia. The bright bathroom, equipped with a shower, bathtub, and double vanity, completes the picture on this level. Overall, this property offers ample space for your loved ones. Located in an established residential area, combining a pleasant neighborhood with comprehensive infrastructure, nature-based recreational opportunities, and excellent public transport connections, this house is a place where you'll feel right at home. Thanks to its well-designed layout and versatile usage options, this house offers ideal conditions for multigenerational living. Experience a home that accommodates flexible lifestyles and where small families feel just as comfortable as those seeking the convenience of single-level living in their later years. We would be delighted to invite you for a personal viewing – discover your potential new home with all its unique features.

**Property ID: 25285041 - 30880 Laatzen**

## Details of amenities

Doppelhaushälfte

Erdgeschoss:

- Windfang
- Gäste-WC mit Dusche
- Flur
- geräumiges Wohn-/Esszimmer (ca. 31 m<sup>2</sup>)
- Küche inkl. Einbauelementen
- Büro / Gästezimmer (ca. 10 m<sup>2</sup>)
- Hauswirtschaftsraum & Abstellraum

Dachgeschoss:

- Schlafzimmer mit Loggia
- Kinderzimmer
- Badezimmer mit Wanne und Dusche, Waschmaschinenanschluss

Ausstattung / Renovierungen:

- Heizung: Gas-Zentralheizung (1991)
- Fenster: doppelt verglaste Holzfenster (1978), dreifach verglaste Kunststofffenster (2016)
- Außenrollläden (tw. elektrisch)
- Fußböden: Fliesen, Teppichboden, PVC
- Terrasse & Loggia (mit Glas umschlossen)
- elektr. Markise
- Dacheindeckung 2016
- Garage
- Gartenhaus
- Pumpe für Gartenbewässerung (Brunnen)

**Property ID: 25285041 - 30880 Laatzen**

## All about the location

Das Objekt befindet sich in einer bevorzugten Wohngegend 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: 25285041 - 30880 Laatzen**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 155.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

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: 25285041 - 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)