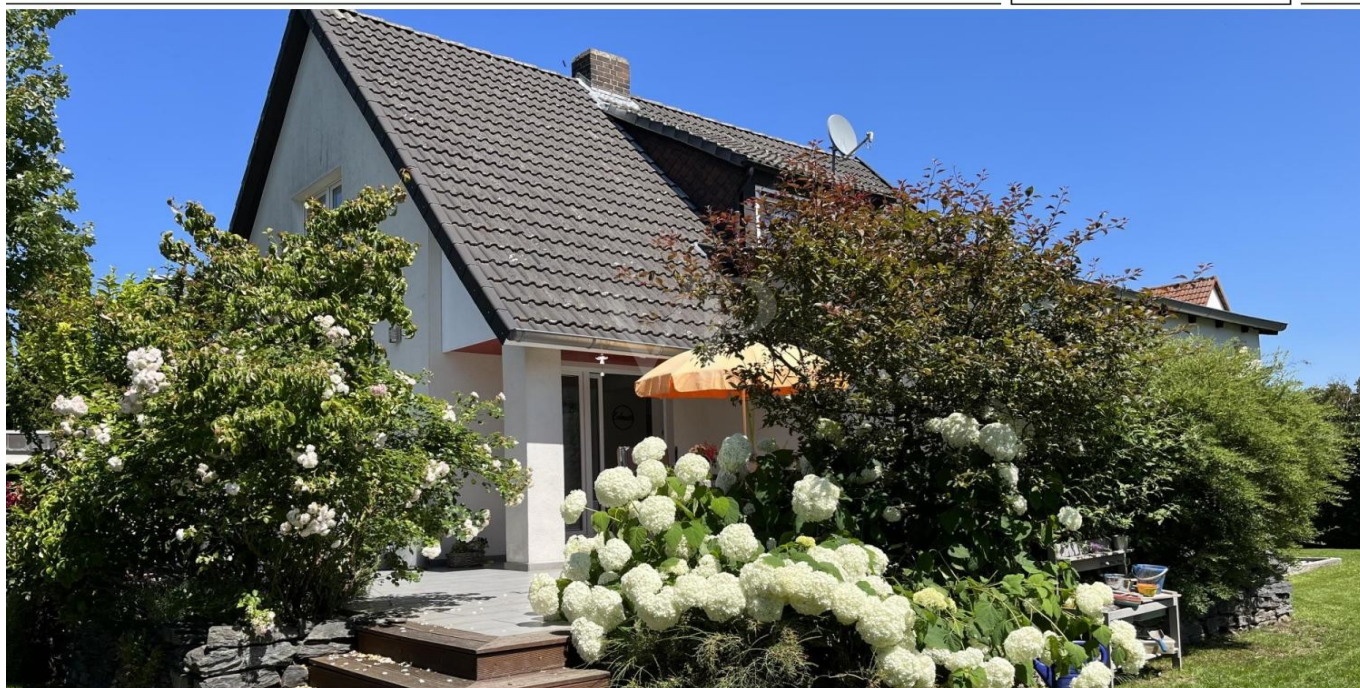


Laatzen

## Look - Fall in love - Move in! Like-new detached house for sale in Laatzen-Grasdorf!

Property ID: 24285026



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

**PURCHASE PRICE: 599.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 133 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 644 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24285026 - 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: 24285026 - 30880 Laatzen

## At a glance

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Property ID          | 24285026    |
| Living Space         | ca. 133 m²  |
| Roof Type            | Gabled roof |
| Rooms                | 4.5         |
| Bedrooms             | 3           |
| Bathrooms            | 1           |
| Year of construction | 1960        |
| Type of parking      | 1 x Garage  |

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Purchase Price                | 599.000 EUR   |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2023  |
| Condition of property         | Renovated   |
| Construction method           | Solid   |
| Usable Space                  | ca. 75 m²   |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC   |

Property ID: 24285026 - 30880 Laatzen

## Energy Data

|                                |                 |  |                                |
|--------------------------------|-----------------|--|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final energy consumption                             | 116.00 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 20.11.2030      | Energy efficiency class                              | D                              |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1960                           |



Property ID: 24285026 - 30880 Laatzen

## The property





Property ID: 24285026 - 30880 Laatzen

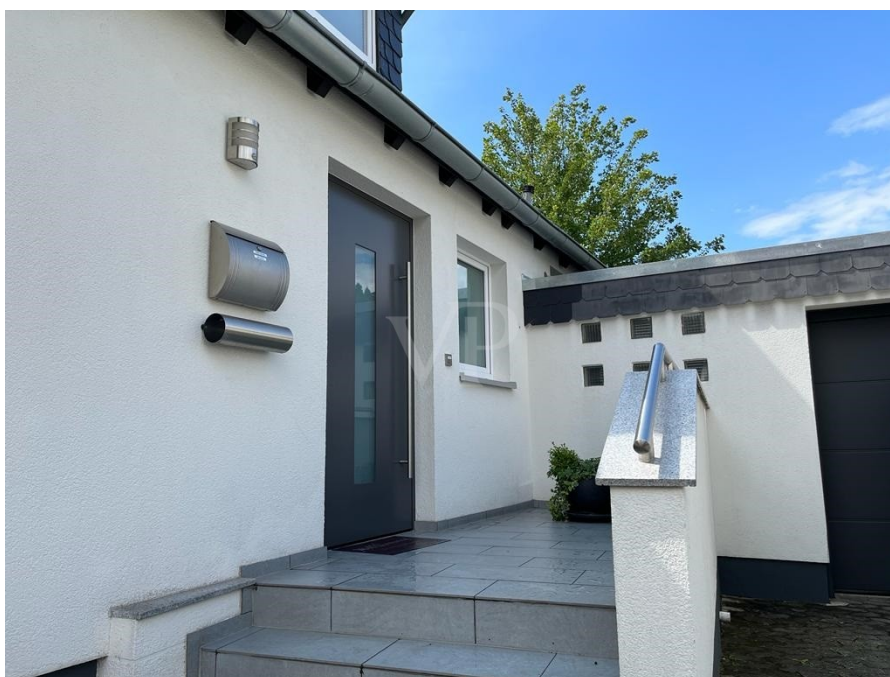
## The property





Property ID: 24285026 - 30880 Laatzen

## The property



Property ID: 24285026 - 30880 Laatzen

## The property





Property ID: 24285026 - 30880 Laatzen

## The property



Property ID: 24285026 - 30880 Laatzen

## The property





Property ID: 24285026 - 30880 Laatzen

## The property





Property ID: 24285026 - 30880 Laatzen

## The property



Property ID: 24285026 - 30880 Laatzen

## The property



Property ID: 24285026 - 30880 Laatzen

## The property





Property ID: 24285026 - 30880 Laatzen

## The property



Property ID: 24285026 - 30880 Laatzen

## The property



Property ID: 24285026 - 30880 Laatzen

## The property





Property ID: 24285026 - 30880 Laatzen

## The property





Property ID: 24285026 - 30880 Laatzen

## The property



Property ID: 24285026 - 30880 Laatzen

## A first impression

With this property offer from Von Poll Immobilien Hannover Region Süd, we present a detached house that combines charm and modern amenities at a very high level. Offering approximately 133 m<sup>2</sup> of living space and 4.5 rooms, as well as additional potential uses in the basement, the house provides an ideal retreat for couples or small families. Built in 1960 and extended in 1968, the house underwent a complete renovation between 2007 and 2009 and impresses with its superior quality. Your new home welcomes you with an inviting, spacious entrance hall. You will be delighted by the color scheme featuring anthracite-colored tiles and white, custom-made interior doors crafted by a carpenter. The original wooden staircase and the red accent wall opening are striking features. The high-quality finishes continue in the living area. This elegant space of approximately 36 m<sup>2</sup> flows seamlessly into the approximately 18 m<sup>2</sup> kitchen. Here, too, great emphasis has been placed on the harmonious use of selected materials. The kitchen features the same tiles as the hallway, creating a perfect contrast to the white high-gloss fronts of the fitted kitchen and a seamless transition to the real wood parquet flooring in the living room. The integrated dining area will quickly become your favorite spot, offering the best view and access to the terrace through the wide sliding door. Three rooms, all with real wood parquet flooring, provide your family with private retreats. An approximately 8 m<sup>2</sup> room on the ground floor is ideal for use as an office. Upstairs, you'll find two further rooms, each approximately 17 m<sup>2</sup>. One of these rooms is equipped with practical built-in wardrobes, making it well-suited as a bedroom. In the second room, a dormer window creates a spacious living environment. If additional space is needed, this room could be divided into two rooms, with access from the hallway. A modern bathroom completes the comfortable living space. The bathroom welcomes you with a bright and inviting atmosphere and features a bathtub and a shower with a glass-enclosed door. The meticulously maintained basement offers additional storage space. A highlight of this property is a room of approximately 20 m<sup>2</sup>, complemented by a second room of approximately 12 m<sup>2</sup>. Both rooms are equipped with radiators – ideal for a quiet workspace, a playroom, or a comfortable space for your guests. Additionally, a storage alcove has already been prepared for the installation of a shower room. Besides the utility room and the boiler room, there is also a utility room with direct access to the garden. Outside, you can enjoy the spacious, partially covered, southwest-facing terrace. The terrace is tiled and bordered by ornamental flowerbeds. These alternate with integrated wooden steps leading down to the expansive garden, which offers a play paradise for your children. From the garden, you have access to the double garage, which provides ample space for two cars, bicycles, and additional storage. Overall, this property will impress you with its clean lines and elegant design. High-quality materials are used throughout the house,

underscoring the modern and airy feel. The well-designed floor plan, flooded with light through numerous windows, the carefully coordinated, straightforward furnishings, and the high quality standard of the property make this house an excellent choice for discerning buyers seeking a move-in ready home with charm and appealing architectural features in a prime location.

Property ID: 24285026 - 30880 Laatzen

## Details of amenities

Freistehendes EFH

Erdgeschoss:

- einladendes Entreé mit originaler Holztreppe aus dem Baujahr
- geräumiges Wohnzimmer
- offen gestaltete Küche mit modernen hochglanzweißen Einbauelementen und Elektrogeräten (Ceranfeld mit Dunstabzugshaube, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Gefrierfach) sowie einem Tisch, an dem 4 Personen Platz nehmen können
- Zugang von der Küche über eine Schiebetür auf die teilüberdachte Terrasse
- Büro im Erdgeschoss
- Gäste-WC

Dachgeschoss:

- Zimmer 1 mit Einbauschränken
- Zimmer 2 mit Dachgaube, Abtrennung in 2 Räume möglich. Eine Planung und Kostenrechnung eines Ingenieurbüros für die Erweiterung der Dachgaube liegt bereits vor.
- Badezimmer mit Wanne, Dusche mit Flügelglastür

Keller:

- ca. 20 m<sup>2</sup> großer Raum mit Heizkörper, daran angrenzend ein weiterer ca. 12 m<sup>2</sup> Raum mit Heizkörper
- Hausanschlussraum zur Nutzung als Vorratsraum geeignet
- Hauswirtschaftsraum mit Ausgang zum Garten
- Heizungsraum, mit Heizkörper zur Nutzung als Werkstatt oder Trockenraum
- Installation eines Duschbades vorbereitet

Außenanlage:

- ca. 32 m<sup>2</sup> große Holzterrasse mit teilweiser Überdachung
- Doppelgarage mit erweitertem Abstellraum
- Elektrisches Garagentor und 2 weitere Zugänge zur Garage
- automatische Bewässerungsanlage für den gesamten Garten und die Zierbeete

Ausstattung:

- Fußböden: Anthrazitfarbene Fliesen, Echtholzparkett, weiße Fliesen im Keller
- Fenster: doppelt verglaste Kunststofffenster, größtenteils mit Sicherheitsstandard WK2
- Innentüren: weiße Holztüren (vom Schreiner angefertigt) mit Edelstahlklinken, teilweise mit satiniertem Glaseinsatz, Schiebetür zur Küche
- 4 Zimmer mit LAN-Verkabelung
- Edelstahlhandläufe an den Außentreppen

#### Renovierungen / Sanierungen:

Das Objekt wurde zwischen 2007 und 2009 unter Beauftragung eines Architekten und Fachfirmen kernsaniert:

- Dachdämmung
- Fassadendämmung - Vollwärmeschutz
- Fenster, größtenteils mit Sicherheitsstandard WK2
- Haustür (Schüco)
- Elektrik, EDV Verkabelung
- neue Heizungskörper
- Fußböden (neu bzw. Aufarbeitung der Echtholzparkettböden)
- hochwertige Schreinerinnentüren
- Aufbereitung der Holztreppe
- Badezimmer incl. der gesamten Verrohrung
- Gäste-WC
- Küche
- Grundrissänderung
- Erweiterung bzw. Neuanlage der Terrasse
- Neuanlage des Gartens inkl. Gartenbewässerungsanlage
- Vorbereitung für Solaranlage (Warmwasser)
- Anschlüsse für Badezimmer im Keller vorbereitet
- Sat-Anlage

2020

- elektrisches Garagentor von Hörmann

2023

- Heizung (Gasbrennwerttechnik von Vissmann)

Hinweis im Hinblick auf den Energieausweis: Es ist davon auszugehen, dass sich die Effizienzklasse durch den Austausch der Heizung erheblich verbessert hat.

Property ID: 24285026 - 30880 Laatzen

## All about the location

Das Objekt befindet sich in Grasdorf, einem beliebten Ortsteil 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 Laatzen eine umfangreiche Infrastruktur zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten, die eine umfassende Versorgung gewährleisten, Apotheken, Banken, Ärzte, Bäckereien und vieles mehr befinden sich in der Nähe entlang 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 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 oder der Messebahnhof in Alt-Laatzen bieten 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: 24285026 - 30880 Laatzen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.11.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 116.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 24285026 - 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)