

Laatzen

## Semi-detached house with finished attic and full basement on an 815 m<sup>2</sup> plot!

*Property ID: 25285027*



**PURCHASE PRICE: 370.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 131 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 818 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25285027 - 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: 25285027 - 30880 Laatzen

## At a glance

|                      |             |                     |                                                                           |
|----------------------|-------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25285027    | Purchase Price      | 370.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 131 m²  | Commission          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Gabled roof |                     |                                                                           |
| Rooms                | 6           |                     |                                                                           |
| Bedrooms             | 4           |                     |                                                                           |
| Bathrooms            | 3           | Construction method | Solid                                                                     |
| Year of construction | 1958        | Equipment           | Terrace, Built-in kitchen                                                 |
| Type of parking      | 1 x Garage  |                     |                                                                           |

Property ID: 25285027 - 30880 Laatzen

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 300.20 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 30.08.2035      | Energy efficiency class                              | H                         |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1958                      |



Property ID: 25285027 - 30880 Laatzen

## The property





Property ID: 25285027 - 30880 Laatzen

## The property



Property ID: 25285027 - 30880 Laatzen

## The property





Property ID: 25285027 - 30880 Laatzen

## The property



Property ID: 25285027 - 30880 Laatzen

## The property





Property ID: 25285027 - 30880 Laatzen

## The property



Property ID: 25285027 - 30880 Laatzen

## The property





Property ID: 25285027 - 30880 Laatzen

## The property



Property ID: 25285027 - 30880 Laatzen

## The property





Property ID: 25285027 - 30880 Laatzen

## The property





Property ID: 25285027 - 30880 Laatzen

## The property



Property ID: 25285027 - 30880 Laatzen

## The property





Property ID: 25285027 - 30880 Laatzen

## The property





Property ID: 25285027 - 30880 Laatzen

## The property



Property ID: 25285027 - 30880 Laatzen

## A first impression

Von Poll Immobilien Hannover Region Süd presents this property: a semi-detached house with a variety of options on a spacious plot of approximately 815 m²! Built in 1958, the house offers approximately 140 m² of living space spread over two floors. The layout provides ample room for a large family and, thanks to the finished attic, offers diverse possibilities for use. On the ground floor, you'll find a generous, open-plan living/dining area, a bathroom with a bathtub, and a kitchen. If you prefer a spacious, open-plan living atmosphere and would like to integrate the kitchen into the living area, this is the perfect opportunity to remove the dividing wall between the kitchen and living/dining area and create a sophisticated and modern living environment. The dining room provides access to the garden, a verdant oasis that is sure to delight you. Let your imagination run wild when redesigning this space – create your own tranquil oasis by a garden pond or pool, cultivate vegetable beds, or use the area for leisure activities or simply relaxing outdoors. The fully finished attic offers three rooms that you can furnish to suit your needs as bedrooms, children's rooms, an office, or a dressing room. A shower room and a kitchen complete the living space on this level and provide the necessary infrastructure for use as a self-contained apartment. Alternatively, you could combine the bathroom and kitchen to create a spacious and comfortable bathroom. An additional room is available on the mezzanine level, perfect as a teenager's room. Of course, you could also create a retreat here for yourself as parents and give your children their own private space in the attic. A full basement, offering ample storage space, further enhances the living comfort. In addition to standard utility rooms such as a storage room, boiler room, laundry room, and a shower room, there is a hobby room with an adjoining party room, ideal for entertaining evenings. There is also direct access from the basement to the garden – so you can hang freshly washed laundry outside or use the shower in the basement after gardening. The covered terrace offers a sheltered area where you can enjoy the fresh air even on rainy days. The property also includes a garage located next to the front door, providing a dry and secure parking space for your car. A garden shed further enhances the storage space for garden tools and furniture. Overall, this property presents itself as a home with many well-thought-out details and generous living space on a spacious plot. Thanks to its versatile uses and spacious living atmosphere, the house is ideally suited for families who need plenty of room and appreciate the leisure opportunities offered by the expansive garden. Take advantage of the flexibility to design and furnish your home entirely according to your own preferences. In this context, consider the option of extending the house with an addition – the size of the plot provides the perfect foundation for this!



Property ID: 25285027 - 30880 Laatzen

## Details of amenities

Doppelhaushälfte

Erdgeschoss:

- Windfang
- Flur
- offen gestalteter Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Garten
- Wannenbad
- Küche mit Essplatz
- Schlafzimmer (auf einer Zwischenebene)

Dachgeschoss:

- vorgelagerter Raum
- 2 Zimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Küche

Keller:

- 1 Abstell- / Vorratsraum
- Waschkeller (mit Heizkörper)
- Werkstatt / Heizungsraum
- Duschbad
- Hobby-/ Partyraum (mit Heizkörper)
- Zugang zum Garten

Ausstattung:

- Fenster: zweifachverglaste Holzfenster (80er Jahre)
- elektrische Außenrollläden im EG
- Haustür (von wann?)
- Fußböden: Fliesen, Teppich, Laminat (90er Jahre)
- Heizung: Gaszentralheizung (ca. 2010)
- Internet: Kabel
- Wasserleitungen (70er Jahre)
- Dacheindeckung (80er Jahre)
- Garage
- Gartenteich
- Freisitz
- Brunnen

Property ID: 25285027 - 30880 Laatzen

## All about the location

Das Objekt befindet sich in Rethen, an der Grenze zu 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 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: 25285027 - 30880 Laatzen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 300.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25285027 - 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)