

Laatzen / Ingeln - Laatzen

Ansehen, Verlieben, Einziehen: Renoviertes EFH mit Wohlfühlgarantie & möglicher Hinterlandbebauung!

CODE DU BIEN: 26285003



PRIX D'ACHAT: 485.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 161 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.249 m²

CODE DU BIEN: 26285003 - 30880 Laatzen / Ingeln - Laatzen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 26285003 - 30880 Laatzen / Ingeln - Laatzen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26285003	Prix d'achat	485.000 EUR
Surface habitable	ca. 161 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	État de la propriété	Modernisé
Chambres à coucher	5	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1968		
Place de stationnement	2 x Garage		

CODE DU BIEN: 26285003 - 30880 Laatzen / Ingeln - Laatzen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	212.50 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.03.2036	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1968

CODE DU BIEN: 26285003 - 30880 Laatzen / Ingeln - Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 26285003 - 30880 Laatzen / Ingeln - Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 26285003 - 30880 Laatzen / Ingeln - Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 26285003 - 30880 Laatzén / Ingeln - Laatzén

La propriété



CODE DU BIEN: 26285003 - 30880 Laatzen / Ingeln - Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 26285003 - 30880 Laatzen / Ingeln - Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 26285003 - 30880 Laatzen / Ingeln - Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 26285003 - 30880 Laatzen / Ingeln - Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 26285003 - 30880 Laatzten / Ingeln - Laatzten

La propriété



CODE DU BIEN: 26285003 - 30880 Laatzen / Ingeln - Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 26285003 - 30880 Laatzen / Ingeln - Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 26285003 - 30880 Laatzen / Ingeln - Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 26285003 - 30880 Laatzén / Ingeln - Laatzén

La propriété



CODE DU BIEN: 26285003 - 30880 Laatzen / Ingeln - Laatzen

La propriété



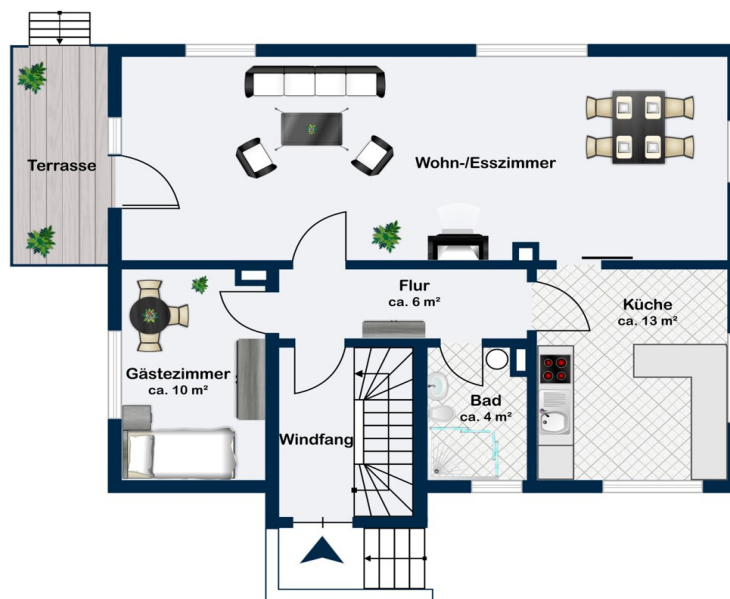
CODE DU BIEN: 26285003 - 30880 Laatzen / Ingeln - Laatzen

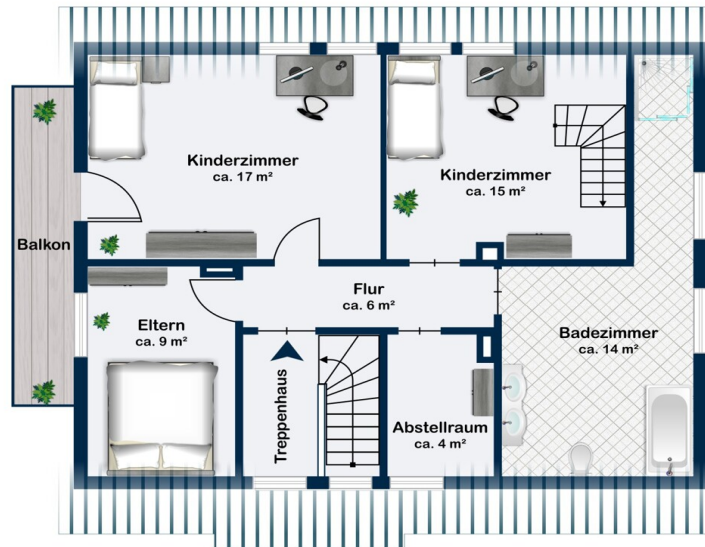
La propriété

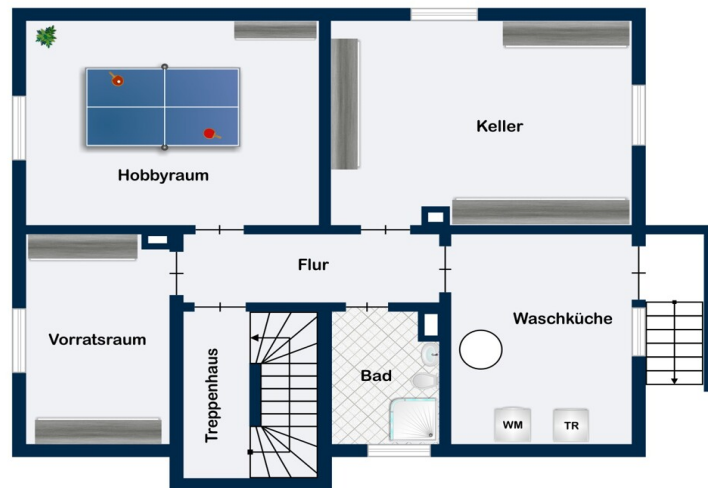


CODE DU BIEN: 26285003 - 30880 Laatzen / Ingeln - Laatzen

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26285003 - 30880 Laatzen / Ingeln - Laatzen

Une première impression

Mit diesem Immobilienangebot präsentiert Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein ansprechend modernisiertes Einfamilienhaus, das mit seiner gepflegten Erscheinung, einer durchdachten Raumaufteilung und viel Liebe zum Detail überzeugt.

Das 1968 in massiver Bauweise errichtete Haus wurde zwischen 2018 und 2019 umfangreich renoviert sowie modernisiert und empfängt Sie in einem Zustand, der dazu einlädt, direkt einzuziehen.

Die Immobilie überzeugt durch eine geschickte Raumaufteilung und bietet auf rund 161 m² Wohnfläche einem Paar oder einer Familie ein gemütliches Zuhause. 6 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer, eröffnen Ihnen vielfältige

Nutzungsmöglichkeiten. Drei Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort und ermöglichen auch im hektischen Alltag einen entspannten Start in den Tag.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohnbereich. Mit ca. 34 m² bietet er reichlich Platz für einen gemütlichen Essbereich und eine behagliche Sofalandschaft – perfekt für gemeinsame Abende, gesellige Stunden und wertvolle Familienmomente. In den Wintermonaten sorgt ein Kamin für eine behagliche Atmosphäre, während in der warmen Jahreszeit der weitläufige Garten zum Verweilen und Entspannen einlädt. Die überdachte Terrasse bietet einen geschützten Rückzugsort für entspannte Sommerabende und schützt Ihre Gartenmöbel zuverlässig vor Wind und Wetter.

Die liebevoll ausgestattete Küche lässt die Herzen ambitionierter Hobbyköche höherschlagen. Hochwertige Einbauelemente verbinden Funktionalität mit modernem Design – hier wird Kochen zum Vergnügen! Ein integrierter Tresen bietet zudem Platz für einen kleinen Essbereich – ideal für das Frühstück am Morgen oder eine Tasse Kaffee am Nachmittag. Das im Erdgeschoss gelegene Zimmer lässt sich in Kombination mit dem Gäste-WC, das über eine bodengleiche Dusche verfügt, ideal als Gästezimmer nutzen und bietet Besuchern einen angenehmen

Rückzugsort.

Die 4 Zimmer, die Ihnen im Obergeschoss zur Verfügung stehen, können Sie - je nach Ihren familiären Bedürfnissen - als Schlaf- oder Kinderzimmer, als Büro oder als Ankleideraum einrichten. Das helle Tageslichtbad ist mit einer Badewanne sowie einer begehbaren, bodengleichen Dusche ausgestattet und rundet das Raumangebot auf dieser Wohnebene ab.

Zusätzlichen Stauraum und weitere Nutzungsmöglichkeiten bietet der ausgebauter Dachboden, der über eines der Zimmer zugänglich ist. Ob als Hobbyraum, Arbeitsbereich oder praktische Abstellfläche – dieser Bereich schafft zusätzlichen Platz für individuelle Bedürfnisse.

Weitere Abstellflächen hält der Keller bereit. Neben einem Waschkeller und einem Abstellraum stehen Ihnen hier ein Hobbyraum sowie ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche zur Verfügung. Einer der Räume ist beheizt und eignet sich somit auch für Nutzungen, die über eine reine Lagerfläche hinausgehen.

Ein besonderes Highlight erwartet Sie im Garten: Das im Jahr 2025 im Schwedenstil errichtete, großzügige Gartenhaus überzeugt mit viel Platz und einer einladenden Atmosphäre. Ausgestattet mit einem Tresen sowie einer gemütlichen Sitzcke bietet es den idealen Rahmen für gesellige Abende mit Familie und Freunden und lädt zu stimmungsvollen Feiern in besonderem Ambiente ein.

Die Rasenfläche bietet ausreichend Platz für Spielgeräte, so dass sich Ihre Kinder an der frischen Luft austoben können. Zwei Garagen sorgen für einen trockenen und sicheren Stellplatz für Ihre Fahrzeuge, während Gartengeräte bequem im vorhandenen Gartenschuppen untergebracht werden können.

Insgesamt überzeugt die Immobilie durch die gelungene Verbindung aus zeitgemäßem Wohnkomfort und einer angenehmen, wohnlichen Atmosphäre. Im Rahmen der Modernisierungen wurde großer Wert auf hochwertige Materialien und eine harmonische Farbgestaltung gelegt. Das klare, moderne Design zieht sich konsequent durch alle Räume und schafft ein stimmiges Gesamtbild.

CODE DU BIEN: 26285003 - 30880 Laatzen / Ingeln - Laatzen

Détails des commodités

Einfamilienhaus

Erdgeschoss:

- Windfang
- Flur
- Küche (2018)
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche (2019)
- Wohn-/ Esszimmer
- Gästezimmer

Obergeschoss:

- Flur
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und bodengleicher Dusche (2019)
- Kinderzimmer 1 mit Zugang zum Balkon
- Kinderzimmer 2 - Durchgangszimmer zum ausgebauten Dachgeschoss
- Abstellraum

Dachgeschoss

- ausgebauter Dachboden
- zum Ausbau vorbereitetes Badezimmer

Keller

- Abstellraum
- Badezimmer (beheizt)
- Hobbyraum (beheizt)
- Waschkeller (beheizt)

Ausstattung:

- Fußböden: Fliesen (2018), Laminat (2018)
- Innentüren (2018)
- Heizung: Gas-Zentralheizung (2019)

- Kamin
- Fenster: zweifach verglaste Kunststofffenster (1992)
- Außenrollläden
- Haustür
- Elektrik (2018)
- Fernsehen/Internet: Kabelanschluss, Glasfaser ist beantragt

Außenbereich:

- Terrasse mit Überdachung
- Balkon
- 2 Garagen mit umfangreichem zusätzlichen Stauraum
- geräumiges Gartenhaus / Partyraum im Schwedenstil (2025)
- Mähroboter gegen Aufpreis
- Hinterlandbebauung im Garten möglich

CODE DU BIEN: 26285003 - 30880 Laatzen / Ingeln - Laatzen

Tout sur l'emplacement

Ihr neues Zuhause befindet sich in Ingeln-Oesselse.

Ingeln-Oesselse ist ein charmantes Doppeldorf, ein noch ländlich geprägter Ortsteil der Stadt Laatzen und als ruhige, bevorzugte Wohngegend im Süden der Landeshauptstadt Hannover bekannt. Hier wachsen Kinder noch behütet auf und auch ältere Herrschaften profitieren von einer gewachsenen Dorfstruktur - hier kennt man seine Nachbarn noch!

Der Ort bietet Ihnen eine Infrastruktur, die Sie mit allem versorgt, was Sie zum täglichen Leben benötigen. Ärztliche Versorgung, Kita, Grundschule, Lebensmittelmarkt, Bäcker, Schlachter, Autowerkstatt, der Sportverein und ein aktives Gemeindeleben machen den Stadtteil für Jung und Alt gleichermaßen attraktiv.

Die Feldmark, die zu langen Spaziergängen und Radtouren einlädt, trägt ebenso wie der Golfplatz, direkt vor den Toren von Ingeln-Oesselse, zur aktiven Freizeitgestaltung bei.

Für Mobilität sorgt das öffentliche Verkehrsnetz. Über die Buslinie 390 erreichen Sie die Stadt Sehnde oder das nahe gelegene Gleidingen. Von hier gelangen Sie mit der Stadtbahnlinie 1 nach Sarstedt, Laatzen-Mitte und weiter nach Hannover. Mit dem Auto haben Sie eine kurze Anbindung zu den Bundesstraßen (B6 und B443) und weiter auf den Messeschnellweg sowie auf die Autobahn A7. Ruhiges Wohnen vor den Toren Hannovers!

CODE DU BIEN: 26285003 - 30880 Laatzen / Ingeln - Laatzen

Plus d'informations

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 Handelsregisterauszugs, 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 vorbehalten 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.

CODE DU BIEN: 26285003 - 30880 Laatzen / Ingeln - Laatzen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Susanne Krausz-Grimsehl

Hufattichweg 17, 30880 Laatzen

Tel.: +49 511 - 64 20 165 0

E-Mail: hannover.sued@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com