

Laatzen

# Großzügiges Wohnen mit Weitblick – 5-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen auf Erbpachtgrundstück

**CODE DU BIEN: 26285026**



**PRIX D'ACHAT: 190.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 104 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5**

**CODE DU BIEN: 26285026 - 30880 Laatzen**

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

**CODE DU BIEN: 26285026 - 30880 Laatzen**

## En un coup d'œil

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| CODE DU BIEN          | 26285026   |
| Surface habitable     | ca. 104 m² |
| Etage                 | 6          |
| Pièces                | 5          |
| Chambres à coucher    | 3          |
| Salles de bains       | 1          |
| Année de construction | 1968       |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 190.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Balcon                                                                    |

**CODE DU BIEN: 26285026 - 30880 Laatzen**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage à distance |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 30.09.2035           |
| Source d'alimentation                            | Chauffage à distance |

|                                                             |                                          |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Certificat de<br>performance énergétique |
| Consommation finale<br>d'énergie                            | 99999.99 kWh/m²a                         |
| Classement énergétique                                      | E                                        |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 1968                                     |

**CODE DU BIEN: 26285026 - 30880 Laatzen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26285026 - 30880 Laatzen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26285026 - 30880 Laatzen**

## **La propriété**



**CODE DU BIEN: 26285026 - 30880 Laatzen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26285026 - 30880 Laatzen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26285026 - 30880 Laatzen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26285026 - 30880 Laatzen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26285026 - 30880 Laatzen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26285026 - 30880 Laatzen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26285026 - 30880 Laatzen**

## La propriété



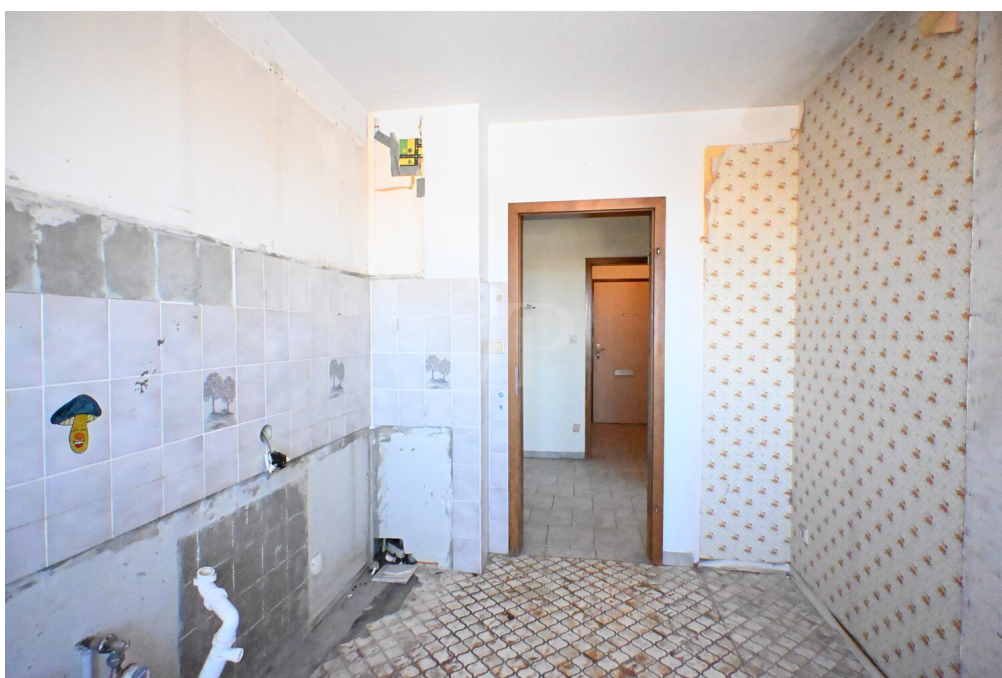
**CODE DU BIEN: 26285026 - 30880 Laatzen**

## La propriété



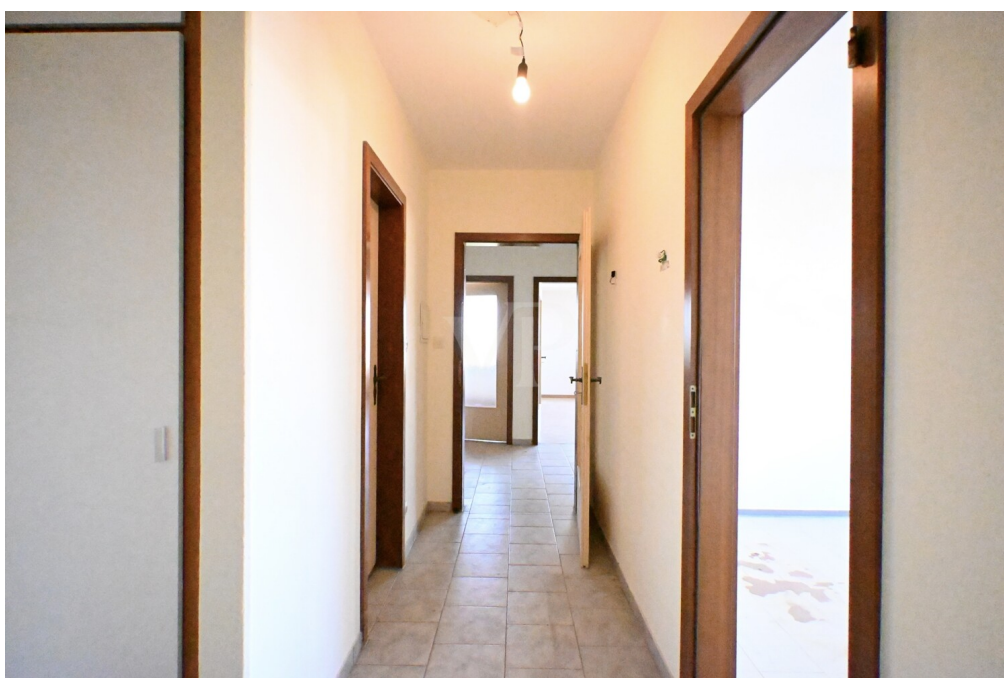
**CODE DU BIEN: 26285026 - 30880 Laatzen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26285026 - 30880 Laatzén**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26285026 - 30880 Laatzen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26285026 - 30880 Laatzen**

## Une première impression

Mit diesem Immobilienangebot präsentiert Ihnen VON POLL IMMOBILIEN Hannover Region Süd eine großzügige 5-Zimmer-Wohnung mit ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche in attraktiver Lage von Laatzen. Die im 6. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage gelegene Immobilie verbindet ein großzügiges Raumangebot mit einer angenehmen Wohnatmosphäre und eröffnet vielfältige Möglichkeiten, individuelle Wohnträume zu verwirklichen.

Die Wohnung befindet sich auf einem Erbbaurechtsgrundstück und richtet sich damit gleichermaßen an Eigennutzer wie an Kapitalanleger. Ob als neues Zuhause für eine junge Familie, als komfortabler Lebensmittelpunkt für ein Paar, als Rückzugsort nach dem Auszug der Kinder, als Zweitwohnsitz für Berufspendler oder als langfristige Investition – die Immobilie bietet Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe.

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt der durchdachte Grundriss ein großzügiges und harmonisches Wohngefühl. Die ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt sich auf fünf Zimmer und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Große Fensterflächen schaffen ein helles, freundliches Wohnambiente und verleihen der Wohnung eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das Herzstück der Wohnung bildet der sonnenverwöhnte Wohn- und Essbereich. Großzügig geschnitten und mit direktem Zugang zum Balkon, lädt er dazu ein, gesellige Stunden mit Familie und Freunden zu verbringen oder den Alltag ganz entspannt ausklingen zu lassen. Die großen Fenster eröffnen dabei einen schönen Blick ins Freie und unterstreichen die freundliche, offene Atmosphäre des Raumes.

Ein besonderes Highlight sind die zwei Balkone, die vom Wohnzimmer sowie vom Schlafzimmer aus erreichbar sind.

So lässt sich zu jeder Tageszeit ein passender Lieblingsplatz finden – ob für den ersten Kaffee am Morgen, entspannte Sonnenstunden oder einen ruhigen Abend an der frischen Luft. Die vorhandene Überdachung sorgt dabei für angenehme Beschattung und bietet zugleich Schutz vor wechselnden Witterungseinflüssen.

Direkt neben dem Wohnbereich ist die Küche angesiedelt, die für kurze Wege im Alltag sorgt und sich harmonisch in den Grundriss einfügt.

Der separate Schlaftrakt schafft eine angenehme Privatsphäre. Hier stehen Ihnen insgesamt drei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und wird durch ein separates Gäste-WC ergänzt.

Praktischen Stauraum bietet der zur Wohnung gehörende private Kellerraum. Darüber

**hinaus stehen der Hausgemeinschaft Fahrrad- Wasch- und Trockenräume zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.**

**Insgesamt erwartet Sie eine charmante und lichtdurchflutete Wohnung, die Sie mit einer großzügigen und einladenden Wohnatmosphäre willkommen heißt und mit ihrem großzügigen Raumangebot überzeugt.**

**Ob als neues Zuhause, Zweitwohnsitz oder langfristige Kapitalanlage – diese Immobilie bietet Ihnen eine solide Grundlage für unterschiedliche Lebensmodelle und individuelle Wohnwünsche.**

**CODE DU BIEN: 26285026 - 30880 Laatzen**

## Détails des commodités

Eigentumswohnung im 6. OG mit Fahrstuhl

- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Küche
- 3 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer mit Dusche (2003)
- 1 Gäste-WC
- Nischenraum mit Schuhschrank
- 2 Balkone

Ausstattung:

- Fenster: zweifach verglaste Kunststofffenster (2020)
- Fußböden: Parkett, Fliesen
- Heizung: Fernwärme
- Gegensprechanlage

Erbbauzins: ... € / Monat

Hausgeld: ... € / Monat

**CODE DU BIEN: 26285026 - 30880 Laatzen**

## **Tout sur l'emplacement**

Das Objekt befindet sich in einer attraktiven und 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 bis nach Sarstedt oder 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!

**CODE DU BIEN: 26285026 - 30880 Laatzien**

## 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 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.

**CODE DU BIEN: 26285026 - 30880 Laatzen**

## Contact

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

**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)**

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

---

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