

Laatzen

# Modernes Einfamilienhaus für die große Familie mit seniorengerechter Einliegerwohnung in Rethen!

????????? ??????????: 25285021



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

???? ??????: 650.000 EUR • ??????????: ca. 218 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 514 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25285021 - 30880 Laatzen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25285021 - 30880 Laatzen

?? ??? ??????

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| ???????? ??????????   | 25285021                |
| ????????????          | ca. 218 m²              |
| ?????? ???????        | ???????????????? ?????? |
| ?????????             | 7                       |
| ????????????? ???     | 5                       |
| ???????????           |                         |
| ???????????           | 3                       |
| ????? ??????????????  | 2013                    |
| ?????? ?????????????? | 1 x ?????????? ???      |
|                       | ??????????????, 1 x     |
|                       | ????????                |

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| ????? ???????   | 650.000 EUR           |
| ??????          | ?????????????         |
|                 | ?????????????????     |
| ?????????????   | Käuferprovision       |
|                 | beträgt 3,57 % (inkl. |
|                 | MwSt.) des            |
|                 | beurkundeten          |
|                 | Kaufpreises           |
| ?????????       | ?????????             |
| ??????????????? |                       |
| ?????????       | ?????????,            |
|                 | ??????????????????    |
|                 | ?????????             |

??????? ???????: 25285021 - 30880 Laatzen

????????????? ??????????

|                                                    |                             |                                                                            |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>????????????                                          | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ??????<br>?????????????<br>????????????                                    | 46.10 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 22.06.2035                  | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                 | A             |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2013          |



???????? ?????????: 25285021 - 30880 Laatzen

?? ????????



???????? ?????????: 25285021 - 30880 Laatzen

?? ?????????





???????? ??????????: 25285021 - 30880 Laatzen

?? ?????????



???????? ??????????: 25285021 - 30880 Laatzen

?? ?????????



???????? ?????????: 25285021 - 30880 Laatzen

?? ????????





???????? ?????????: 25285021 - 30880 Laatzen

?? ????????



???????? ?????????: 25285021 - 30880 Laatzen

?? ?????????





???????? ?????????: 25285021 - 30880 Laatzen

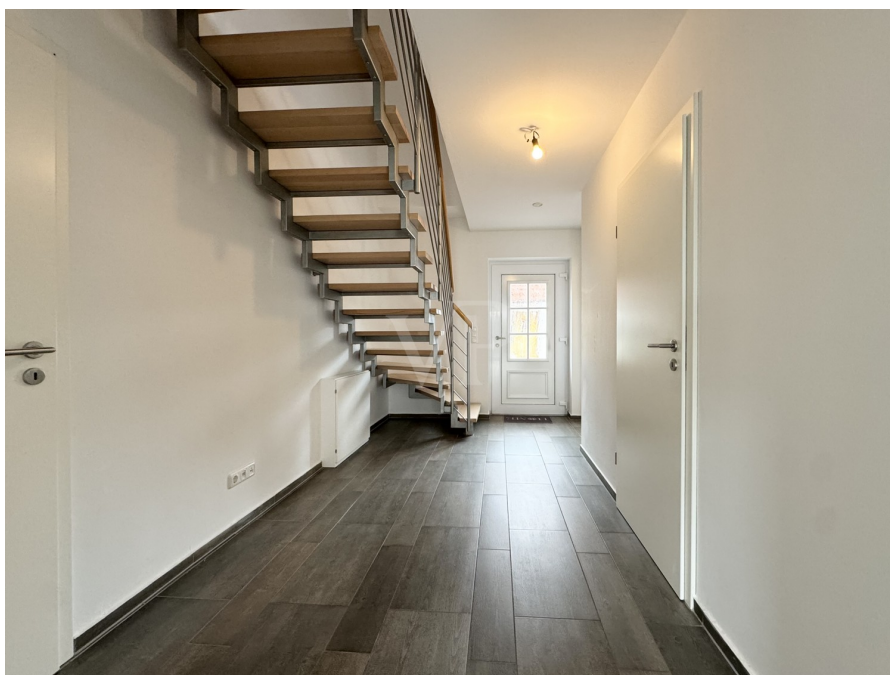
?? ????????





??????? ???????? : 25285021 - 30880 Laatzen

?? ????????



???????? ?????????: 25285021 - 30880 Laatzen

?? ?????????





???????? ?????????: 25285021 - 30880 Laatzen

?? ?????????





??????? ?????????: 25285021 - 30880 Laatzen

?? ????????



???????? ?????????: 25285021 - 30880 Laatzen

?? ????????



??????? ???????? : 25285021 - 30880 Laatzen

?? ????????





???????? ?????????: 25285021 - 30880 Laatzen

?? ?????????



???????? ?????????: 25285021 - 30880 Laatzen

?? ????????



??????? ?????????: 25285021 - 30880 Laatzen

## ??? ?????? ?????????

Mit diesem Immobilienangebot bietet Ihnen von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein Einfamilienhaus an, das sich auf vielfältige Weise nutzen lässt.

Die Immobilie setzt sich aus einem Einfamilienhaus mit ca. 148 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einer Einliegerwohnung mit ca. 71 m<sup>2</sup> zusammen. Beide Einheiten sind separat zu betreten und gleichwohl über den gemeinschaftlich nutzbaren Hauswirtschaftsraum miteinander verbunden. Dadurch werden unterschiedliche Nutzungskonzepte ermöglicht. Von Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Vermieten bis zu Wohnen und Arbeiten unter einem Dach ist hier alles denkbar.

Das Haus besticht mit einer lichtdurchfluteten Wohnatmosphäre, einer durchdachten, großzügigen Raumaufteilung sowie einer modernen, transparenten Architektur. Die Ausstattung des Hauses mit hochwertigen Materialien, gepaart mit einer einheitlichen Farbgebung, wird gehobenen Ansprüchen gerecht und lässt keine Wünsche offen. Während großformatige, in Holzoptik gestaltete Fliesen aus Feinsteinzeug dem Erdgeschoss eine gewisse Eleganz verleihen, sorgt der Parkettboden von Parador im Obergeschoss für eine wohlige Atmosphäre. Die Kombination aus dunklen Fußböden und weißen Innentüren harmoniert perfekt miteinander. Die Fliesenauswahl in den Badezimmern fügt sich geschmackvoll in das einheitliche Ausstattungsbild ein. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich. Große Fenster- bzw. Türelemente fluten den Raum mit viel Licht und gewähren Zutritt auf die vorgelagerte Terrasse, die zu entspannenden Stunden im Freien einlädt. Der an die Terrasse anschließende Garten bietet freie Entfaltungsmöglichkeit für Gartenliebhaber oder aber ausreichend Platz für Spielgeräte.

Die an den Wohnbereich angrenzende, im Landhausstil gestaltete Küche bietet den besten Rahmen für ausgedehnte Kochevents. Sehr praktisch ist der kleine Vorratsraum, der von der Küche aus zu betreten ist. Liebhabern von offen gestalteten Küchen wird es gefallen, dass diese durch einen breiten Durchgang direkt mit dem Wohnbereich verbunden ist. Bevorzugen Sie lieber geschlossene Küchen, können Sie den Durchgang kurzerhand verschließen, der Zugang zur Küche ist dann vom Flur aus gewährleistet. Das mit einer bodengleichen Dusche ausgestattete Badezimmer rundet das Angebot auf dieser Ebene ab.

Eine freischwebende Treppe, die ein wahrer Hingucker ist, begleitet Sie in das Dachgeschoss. Hier erwarten Sie 4 annähernd gleich große Zimmer, die Sie ganz nach Ihren Bedürfnissen als Schlaf-, Kinder-, Gäste, oder Arbeitszimmer einrichten können. Das Badezimmer überzeugt mit seinem Verwöhnprogramm - wählen Sie zwischen einer erfrischenden Dusche oder dem erholsamen Vollbad. Der Doppelwaschtisch mit Armaturen von Villeroy und Boch vermeidet den morgendlichen Stau im Bad. Sehr



komfortabel ist der Abstellraum, der mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Zwei der Räume sind, ebenso wie das Badezimmer, mit einer Gaube ausgestattet, wodurch sich auch im Obergeschoss das helle und geräumige Wohnambiente fortsetzt. Für besondere Flexibilität sorgt die Einliegerwohnung mit separatem Hauseingang. Diese Einheit umfasst einen Flur, ein Schlafzimmer sowie ein mit Wanne und Dusche ausgestattetes Badezimmer. Die Küche mit praktischem Vorratsraum ist zum Wohnbereich hin offen gestaltet. Von dem Wohn-/ Essbereich aus gelangen Sie auch hier auf eine Terrasse und weiter in den Garten - so können Sie an sonnigen Tagen Ihr Wohnzimmer nach draußen verlagern.

In dieser Wohnung lässt sich das Konzept Mehrgenerationenwohnen ideal umsetzen. Das erwachsene Kind wird sich hier genauso wohlfühlen, wie die ältere Generation. Für diese hält die Wohnung den großen Vorteil bereit, dass ebenerdiges Wohnen bis ins hohe Alter gewährleistet ist. Denkbar wäre es auch, einen Gästebereich einzurichten. Auch ein Büro- und Arbeitsbereich für Selbstständige wäre eine Option. Oder Sie entlasten Ihr Darlehen durch Mieteinnahmen. Egal für welches Konzept Sie sich entscheiden, wird Sie der mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattete Hauswirtschaftsraum begeistern. Dieser stellt die Verbindungsstelle zwischen Haus und Einliegerwohnung dar und sorgt für kurze Wege, wenn man nach dem Rechten sehen will. Wird die Einliegerwohnung fremd genutzt, lässt sich der HWR durch ein elektrisches Schließsystem nur einseitig begehen.

Insgesamt besticht die Immobilie durch ihren großzügigen und praktischen Grundriss, die damit verbundenen vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten sowie durch komfortable Ausstattungsmerkmale. Das Haus eignet sich ideal für Interessenten, die viel Platz benötigen, und gleichzeitig Wert auf eine moderne und transparente Gestaltung legen - ein Haus mit vielen Optionen und zeitloser Eleganz!

??????? ???????: 25285021 - 30880 Laatzen

## ?????????????? ??? ????????

Einfamilienhaus mit ebenerdiger Einliegerwohnung

Erdgeschoss im Haupthaus:

- Flur mit ausreichend Platz für Garderobe und Schuhschrank
- Badezimmer mit Dusche
- Voll ausgestattete Küche, zum Wohnbereich offen gestaltet
- Vorratsraum, von der Küche aus begehbar
- Wohn-/ Essbereich

Dachgeschoss im Haupthaus (erstreckt sich über die gesamte Hauslänge):

- 4 Schlafzimmer (ca. 22,1 m<sup>2</sup>, ca. 21,8 m<sup>2</sup>, ca. 13,5 m<sup>2</sup>, ca. 14,1 m<sup>2</sup>), davon 2 Zimmer mit Dachgaube
- Badezimmer mit Dusche und Wanne sowie Dachgaube
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

Einliegerwohnung

- Flur
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Wohn-/ Essbereich
- offen gestaltete Küche mit angrenzendem Vorratsraum

Sonstiges:

- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss (Verbindungsraum zwischen Haupthaus und Einliegerwohnung)

Außenbereich:

- 2 Terrassen
- Gartenhaus
- Garage und Carport

Ausstattung

- Fußböden: Fliesen aus Feinsteinzeug, Parkett (Parador)
- Fenster: dreifach verglaste Kunststofffenster
- elektrische Rollläden im EG
- Multimediasen in allen Wohnräumen
- getrennte Strom- und Wasserzähler
- Heizung: moderne Gasheizung (Vaillant) mit Solarthermie für Warmwasser, Fußbodenheizung (steuerbar in allen Räumen)
- elektrisches Schließsystem mit Signal-/ Warnton im Hauswirtschaftsraum

??????? ?????????: 25285021 - 30880 Laatzen

??? ??? ??? ???????????

Ihr neues Zuhause befindet sich in Rethen, einem familienfreundlichen Ortsteil von Laatzen.

In einer verkehrsberuhigten Sackgasse gelegen, wohnen Sie ruhig und in gepflegter Nachbarschaft.

Hier können Ihre Kinder noch behütet aufwachsen und auf der Straße spielen.

Die kurzen Wege zu den wichtigen Einrichtungen, die Rethen zu bieten hat, werden Sie zu schätzen wissen: Das Familienzentrum, Kindergärten und die Grundschule machen Rethen als Wohnort besonders für junge Familien attraktiv.

Das Marktzentrum mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Banken, Gaststätten und vielem mehr runden das Profil ab.

Verkehrsgünstig an der Bundesstraße B 6 zwischen Hildesheim und Hannover gelegen bietet Rethen auch für Berufspendler beste Voraussetzungen.

Wer das Auto lieber stehen lässt, kann mit der Stadtbahn oder der S-Bahn ganz bequem die Stadtzentren von Laatzen bis Hannover oder Sarstedt und Hildesheim erreichen.

Ebenso ist der Flughafen Hannover auf diese Weise ganz entspannt anzufahren.

Wem der kurze Fußweg zur Straßenbahnhaltestelle dennoch zu weit ist, kann auch auf den Bus ausweichen, der durch das Wohngebiet fährt.

Für eine gelungene Freizeitgestaltung stehen neben dem ortsansässigen Sportverein auch das Freizeitbad Aqualaatzium, der Golfplatz in Gleidingen oder der Park der Sinne in Laatzen zur Auswahl. Jogger und Naturliebhaber finden in der angrenzenden Feldmark oder der Leinemasch ein umfassendes Wegenetz!

Perfektes Wohnen am Rande der Hauptstadt!



??????? ???????: 25285021 - 30880 Laatzen

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 46.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

???????? ??????????: 25285021 - 30880 Laatzen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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