

Laatzen

Reihenhaus mit ca. 7 m Hausbreite, Vollkeller und umfangreicher energetischer Ausstattung in Laatzen

???????? ??: 25285029



??? ??: 350.000 EUR • ??: ca. 128 m² • ??: 4 • ??: 203 m²

??????? ????????: 25285029 - 30880 Laatzen

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

???????? ??????????: 25285029 - 30880 Laatzen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25285029	????? ???????	350.000 EUR
????????????	ca. 128 m²	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	???????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	4		MwSt.) des
????????????? ???	3		beurkundeten
????????????		?????????	Kaufpreises
??????????	1	?????????	?????????
????? ?????????????	1979	?????????????	
?????? ?????????????	1 x ???????	????????	?????????, WC
			?????????????,
			?????????????????
			?????????, ??????????

??????? ???????: 25285029 - 30880 Laatzen

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ???????????	ELECTRICITY	??????? ??????? ???????????	92.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	19.10.2035	???????????? ?????????????? ???????????	C
????? ???????????	?????????????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1979

??????? ???????: 25285029 - 30880 Laatzen

?? ????????



???????? ?????????: 25285029 - 30880 Laatzen

?? ?????????



??????? ???????: 25285029 - 30880 Laatzten

?? ????????



???????? ?????????: 25285029 - 30880 Laatzen

?? ????????



???????? ??: 25285029 - 30880 Laatzen

?? ???????



??????? ?????????: 25285029 - 30880 Laatzen

?? ????????



??????? ?????????: 25285029 - 30880 Laatzen

?? ????????



???????? ?????????: 25285029 - 30880 Laatzen

?? ????????



???????? ?????????: 25285029 - 30880 Laatzten

?? ?????????



???????? ?????????: 25285029 - 30880 Laatzten

?? ????????



???????? ?????????: 25285029 - 30880 Laatzen

?? ????????



???????? ??????????: 25285029 - 30880 Laatzen

?? ?????????



??????? ???????: 25285029 - 30880 Laatzen

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

Mit dieser Immobilie bietet Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein attraktives Reihenhaus mit einer Wohnfläche von ca. 128 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 203 m² an.

Das 1979 erbaute Haus empfängt Sie in einem gepflegten Zustand und präsentiert sich durch seine Hausbreite von ca. 7 m mit einer hellen sowie geräumigen Wohnatmosphäre - ein wahres Raumwunder!

Mit 4 Zimmern, davon 3 Schlafzimmern, 1 Küche, 1 Abstellraum, 1 Badezimmer, ergänzt durch 1 Gäste-WC, bietet Ihnen das Haus ein umfangreiches Platzangebot und viel Privatsphäre.

Das Herz des Hauses bildet der großzügige Wohnbereich, der auf Grund seiner Struktur in 2 Wohnzonen eingeteilt werden kann. Richten Sie auf ca. 31 m² einen Essbereich sowie eine behagliche Couchecke ein - der perfekte Rahmen für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Sehr komfortabel ist der direkte Zugang vom Wohnbereich in die Küche. Das garantiert kurze Wege, wenn der Tisch im Wohnbereich gedeckt werden soll. Aber auch in der 2005 neu gestalteten Küche bietet ein kleiner Esstisch die Möglichkeit, den morgendlichen Kaffee zu genießen.

Die 3 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. Eines der Zimmer wird Sie besonders ansprechen, da Sie von hier Zugang zur überdachten Loggia haben. Hier können Sie den Tag entspannt ausklingen lassen. Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche, einer Badewanne sowie mit einem Doppelwaschtisch ausgestattet und rundet das Profil auf dieser Wohnebene ab. Durch die Ausgestaltung des Daches mit einer Dachgaube erhält das Badezimmer ebenso wie das angrenzende Zimmer ein besonders helles Ambiente.

Als zusätzliche Rückzugsmöglichkeit bietet Ihnen der ausgebaute Spitzboden ein gemütliches Refugium.

Abstellflächen stehen Ihnen in dem Abstellraum im Erdgeschoss sowie im Vollkeller zur Verfügung.

Der gepflegte Charakter, den Sie im Haus vorfinden, setzt sich im Garten fort. So lässt sich die freie Zeit auf der teilüberdachten Terrasse, die Sie vom Wohnzimmer aus betreten, genießen! Eine Markise spendet hierbei angenehmen Schatten. Die Rasenfläche kann zum Kinderparadies werden und mit Spielgeräten ausgestattet werden.

Insgesamt erwartet Sie eine Immobilie, die viel Platz für Ihre Lieben bietet. Eine

angenehme Nachbarschaft und die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel machen die Lage des Hauses zu einem Ort, an dem man sich sofort zuhause fühlt. Vom Keller bis zum Dachgeschoss besticht das Haus durch einen gepflegten Charakter und eine klare Wohnatmosphäre.

??????? ???????: 25285029 - 30880 Laatzen

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

Reihenhaus mit Vollkeller und Garage

Erdgeschoss:

- Windfang mit Gäste-WC
- Flur
- geräumiges Wohn-/Esszimmer
- Küche inkl. Einbauküche (2005)
- Abstellraum

Obergeschoss:

- 3 Schlafzimmer (ca. 10 m², 16 m², 11 m²)
- Badezimmer mit Wanne und Dusche

Dachgeschoss

- ausgebauter Spitzboden, nicht in der Wohnfläche inkludiert

Keller:

- Heizungsraum
- Hobby-/ Partyraum mit Ausgang zum Garten, und Wasseranschluss mit Abfluss
- Waschkeller mit Dusche und WC (Hebeanlage)
- Vorratsraum mit Starkstromanschluss

Ausstattung / Renovierungen:

- Heizung: Hybridheizung (Erdgasheizung von Solvis 2020 / Erdwärmepumpe von Ochsner 2024), Thermosolarkollektoren von Solvis (2025)
- Fenster: doppelt verglaste Aluminiumfenster (2005)
- elektr. Außenrollläden (EG)
- Veluxfenster mit Innen- und Außenverdunkelung
- 2 Glasinnentüren
- Eingangstür (2005) mit 2 zusätzlichen Krallen (2015)
- Zwischentür zwischen Flur und Windfang als 2. Haustür konzipiert (2005)
- Fußböden: Vinyl (2020/21), Parkett (2010), Fliesen (2005), Kork (1997)
- Badezimmer und Gäste-WC (2005)
- Glasfaseranschluss mit eigenem Router im Hobbyraum
- Loggia mit Überdachung, Zugang zur Loggia mit Scherengitter
- Terrasse
- Markise
- Garage
- Dämmerungsschalter im Garten
- Bewegungsmelder am Hauseingang
- Alarmanlage

- Ringerdung für Heizungsanlage, Wasserleitungen und Badewanne
- Abfluss mit Rückstauventil im Kellerabgang (2005)
- Ringdrenage mit Rückstauventil um alle 5 Häuser herum

??????? ???????: 25285029 - 30880 Laatzen

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

Das Objekt befindet sich in einer attraktiven und bevorzugten Wohngegend im Herzen von Laatzen (kein Hochhausgebiet)!

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 von Sarstedt bis 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!

??????? ?????????: 25285029 - 30880 Laatzen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 92.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

???????? ??????????: 25285029 - 30880 Laatzen

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

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

Susanne Krausz-Grimsehl

Huflattichweg 17, 30880 Laatzen
Tel.: +49 511 - 64 20 165 0
E-Mail: hannover.sued@von-poll.com

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

www.von-poll.com