

Laatzen / Rethen – Laatzen

Freistehendes Einfamilienhaus mit Wintergarten in ruhiger Lage

????????? ??????????: 25285035



???? ??????: 490.000 EUR • ??????????: ca. 130 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 508 m²

??????? ???????: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

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

???????? ??????????: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25285035	????? ???????	490.000 EUR
????????????	ca. 130 m²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	3	????????	????????
????????????		????????????	
??????????	1	????????????????????	ca. 70 m²
????? ?????????????	1989	??????	
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????, 1 x ???????	????????????????????	????????, WC ????????????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	????? ??????? ??????	?????? ????????????? ?????????????	104.76 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	02.10.2035	?????????? ?????????????? ?????????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1989

???????? ??: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

?? ???????



???????? ??????????: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

?? ????????



??????? ???????: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

?? ????????



??????? ???????: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

?? ????????



??????? ???????? : 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

?? ????????



???????? ?????????: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

?? ?????????



??????? ?????????: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

?? ????????



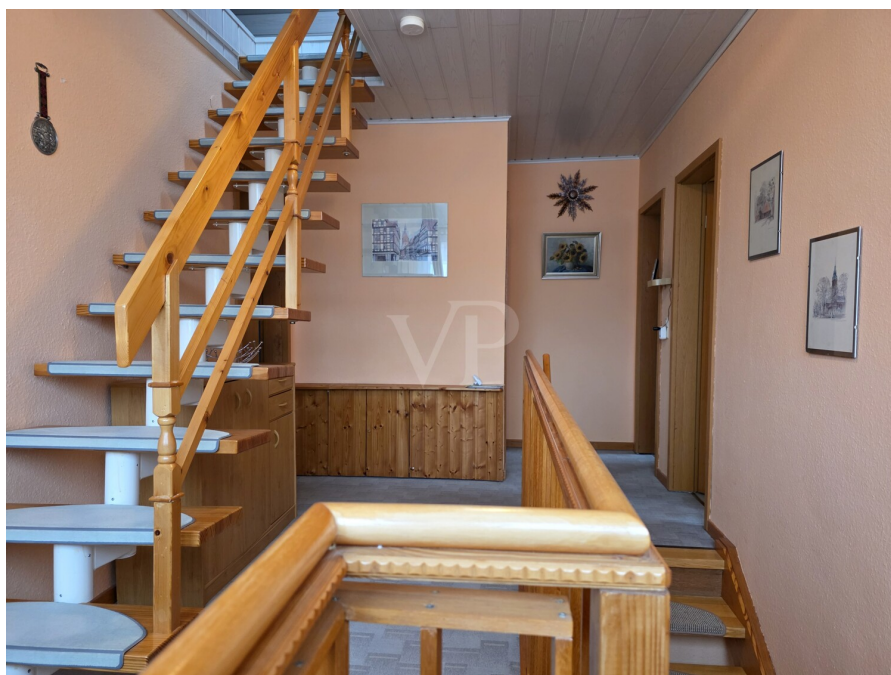
???????? ?????: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

?? ???????



???????? ?????????: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

?? ?????????



???????? ?????: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

?? ????????



???????? ?????????: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

?? ?????????



??????? ???????? : 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

?? ????????



??????? ???????? : 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

?? ????????



???????? ??????????: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

?? ?????????



???????? ?????????: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

?? ?????????



???????? ?????????: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

?? ?????????



??????? ???????: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

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

Mit diesem Immobilienangebot stellt Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein freistehendes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1989 vor, das durch eine großzügige Raumaufteilung sowie durch einen sehr gepflegten Zustand überzeugt. Auf Grund vielfältiger Nutzungsmöglichkeiten bietet es sich sowohl für kleine Familien als auch für Paare an, die Wert auf Komfort und ausreichend Platz legen.

Das Objekt befindet sich auf einem ca. 508 m² großen Grundstück in einer ruhigen Wohngegend. Sie wohnen in angenehmer Nachbarschaft in einem Wohnumfeld, das gleichermaßen eine gute Erreichbarkeit von Infrastruktur und Naherholung verspricht. Das Haus bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 130 m², das Herzstück im Erdgeschoss ist der helle, etwa 48 m² große Wohnbereich, in dem die Familie zu geselligen Stunden zusammenkommt. Hier unterstreichen helle Bodenfliesen die klare Wohnstruktur, die durch zwei Doppelflügeltüren ins rechte Licht gesetzt wird. Das geräumige Wohnzimmer ist in L-Form angelegt, so dass die behagliche Couchecke optisch vom Essbereich separiert ist. Es wird Ihnen gefallen, dass die angrenzende Küche direkt vom Wohnbereich aus zu betreten ist. Die ca. 9 m² große Küche ist mit Einbauelementen ausgestattet und verfügt zusätzlich über einen kleinen Essplatz. Sehr praktisch ist der an die Küche angeschlossene Vorratsraum, der mit etwa 2 m² Fläche ausreichend Platz für ihre Vorräte bietet. Im Frühjahr und im Herbst werden Sie Ihren Lieblingsplatz im Wintergarten (ca. 12 m²) finden, der vom Wohnzimmer aus zu betreten ist. Im Sommer weichen Sie dann auf die, an den Wintergarten angrenzende Terrasse aus. Sowohl vom Wintergarten als auch von der Terrasse aus genießen Sie, auf Grund des etwas höher gelegenen Niveaus, einen schönen Blick auf den üppig begrünten Garten – dank der Ausrichtung können Sie hier viele Sonnenstunden genießen. Privatsphäre steht Ihnen und Ihrer Familie im Dachgeschoss zur Verfügung. Die Holztreppe, die in der Diele angesiedelt ist, mündet im Dachgeschoss in einer Galerie. Von dieser gelangen Sie in die drei Zimmer, die Sie ganz nach Ihren Bedürfnissen als Schlaf- oder Kinderzimmer, als Ankleideraum oder Büro einrichten können. Von einem der Zimmer haben Sie Zugang auf eine kleine Loggia – Ihr ganz persönliches Refugium, um Ruhe an der frischen Luft zu genießen. Ein geräumiges Badezimmer mit ca. 13 m² rundet den Komfort auf dieser Wohnebene ab.

Eine kleine Überraschung hält der Spitzboden des Hauses bereit, den Sie über eine komfortable Holztreppe erreichen. Hier steht Ihnen ein weiterer Raum, zu dem Sie über einen offenen Vorraum Zugang haben, zur Verfügung. Der Spitzboden ist nicht in der angegebenen Wohnfläche inkludiert, dennoch viel zu schade, um als reiner Abstellraum genutzt zu werden.

Abstellfläche finden Sie im Kellergeschoss, welches Ihnen vielfältige

Nutzungsmöglichkeiten bietet. Neben dem großen Heizungskeller/Werkraum und einem Vorratskeller stehen ein Waschkeller mit Zugang zum Garten sowie ein Partykeller zur Verfügung. Ein überdachter Ausgang führt direkt zu der Garage, die – gemeinsam mit einem weiteren Außenstellplatz – für bis zu zwei Fahrzeuge ausreichend Raum für Ihren Fuhrpark und Gartengeräte bietet.

Insgesamt erwartet Sie eine ansprechende und sehr gepflegte Immobilie, in der Sie sich als Paar oder als kleine Familie ein gemütliches Zuhause gestalten können. Das Einfamilienhaus vereint ein umfangreiches Platzangebot mit zeitgemäßen Wohnkomfort und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten - Wintergarten, Loggia, Terrasse und Garten bieten einen passenden Rahmen für Entspannung und Erholung ebenso für Spiel und Spaß. Keller und Spitzboden stehen mit zusätzlichem Raum für Hobby und für Lagermöglichkeiten zur Verfügung. Lassen Sie sich von diesem Kleinod in einem angenehmen Wohnumfeld von Laatzen-Rethen überzeugen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

??????? ???????: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

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

Freistehendes Einfamilienhaus

Erdgeschoss:

- großzügige Diele
- Gäste-WC
- Wohnbereich (ca. 48 m²) mit Zugang zum Wintergarten und zur Küche
- unbeheizter Wintergarten (ca. 12 m²) mit Zugang zur angrenzenden Terrasse
- Küche (ca. 9 m²) mit Einbauelementen und Essplatz sowie Zugang zum Vorratsraum, ca. 2 m²

Dachgeschoss:

- Badezimmer mit Dusche und Wanne (ca. 13 m²)
- 3 Schlafzimmer (ca. 10 m², 11 m², 15 m²)
- Loggia (1,4 m²)

Spitzboden

Außenbereich:

- Garage
- Terrasse

Kellergeschoss:

- Waschkeller mit Ausgang zum Garten
- großer Heizungskeller / Werkraum
- Partykeller
- Vorratskeller
- überdachter Ausgang zur Garage

Ausstattung:

- Fußböden: Fliesen im Erdgeschoss und im Keller, Teppichboden in den Schlafräumen
- Heizung: Gas-Brennwert-Therme (2008)
- Fenster: 2-fach-verglaste Kunststofffenster
- Markise

??????? ???????: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

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

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet von Laatzen-Rethen, am Ende einer privaten Zuwegung gelegen. Sie wohnen ruhig und in gepflegter Nachbarschaft.

Gleichwohl genießen Sie kurze Wege zu den wichtigen Einrichtungen, die Rethen zu bieten hat.

Das neue 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.

Ebenfalls ist das Leinezentrum von Ihrem neuen Zuhause aus schnell anzufahren und auch mit dem Fahrrad schnell zu erreichen.

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. Auch eine Bushaltestelle befindet sich in direkter Nähe in 300 Meter Entfernung.

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!

Perfekt für ein Zuhause, das Ihnen nach einem anstrengenden Arbeitstag Ruhe und Erholung spendet!

??????? ?????????: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 104.76 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

???????? ??????????: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – 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