

Laatzen

Familienleben im großzügigen Reihenmittelhaus mit sonniger Terrasse in Laatzen genießen!

????????? ??????????: 25285040



???? ??????: 300.000 EUR • ??????????: ca. 104 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 201 m²

??????? ?????????: 25285040 - 30880 Laatzen

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

???????? ??????????: 25285040 - 30880 Laatzen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25285040	????? ???????	300.000 EUR
????????????	ca. 104 m²	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	???????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	4		MwSt.) des
????????????? ???	3		beurkundeten
????????????		?????????	Kaufpreises
??????????	2	?????????	?????????
????? ?????????????	1982	?????????????	
?????? ?????????????	1 x ???????	????????	?????????, WC
			?????????????,
			?????????????????
			?????????

??????? ???????: 25285040 - 30880 Laatzen

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ???????????	139.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	18.11.2035	???????????? ?????????????? ???????????	E
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1982

???????? ??????????: 25285040 - 30880 Laatzen

?? ?????????



??????? ?????????: 25285040 - 30880 Laatzen

?? ????????



??????? ?????????: 25285040 - 30880 Laatzen

?? ????????



??????? ???????: 25285040 - 30880 Laatzen

?? ????????



??????? ???????: 25285040 - 30880 Laatzen

?? ????????



??????? ???????: 25285040 - 30880 Laatzen

?? ????????



???????? ?????????: 25285040 - 30880 Laatzen

?? ????????



???????? ??????????: 25285040 - 30880 Laatzen

?? ?????????



??????? ?????????: 25285040 - 30880 Laatzen

?? ????????



???????? ?????????: 25285040 - 30880 Laatzen

?? ????????



???????? ??????????: 25285040 - 30880 Laatzen

?? ?????????



??????? ?????????: 25285040 - 30880 Laatzen

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

Mit dieser Immobilie stellt Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein Reihemittelhaus mit einer Wohnfläche von ca. 104 m² auf einem ca. 201 m² großen Grundstück vor.

Das im Jahr 1982 massiv erbaute Haus bietet ein ansprechendes Zuhause mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie überzeugt durch eine wohldurchdachte Raumaufteilung und bietet die perfekte Grundlage, um mit handwerklichem Geschick und individueller Kreativität ein modernes Zuhause mit geradlinigem Ausstattungsstil für die Familie zu werden.

Auf Grund der Bauweise mit zwei Vollgeschossen und ausbaufähigem Dachgeschoss präsentiert sich das Haus mit einer hellen sowie geräumigen Wohnatmosphäre, die viel Platz für Ihre Einrichtungsideen parat hält.

Mit 4 Zimmern, einer Einbauküche und 2 Bädern erwartet Sie das Haus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und Privatsphäre.

Der großzügige Wohnbereich, der sich über die gesamte Hausbreite erstreckt und durch große Fensterflächen lichtverwöhnt ist, lässt sich in verschiedene Wohnzonen aufteilen. Die Raumaufteilung ermöglicht sowohl eine gemütliche Couchecke als auch einen Essbereich, in dem Sie mit Familie oder Freunden verweilen, zu ausgedehnten Mahlzeiten oder Spieleabende zusammenkommen können.

In der angrenzenden Küche, die mit freundlichen Einbauelementen ausgestattet ist, lassen sich die Speisen gemeinsam zubereiten. Ein kleiner Essplatz für das tägliche Frühstück oder den Nachmittagskaffee ist hier ebenfalls integriert.

Im 1. Obergeschoss kann sich die Familie zurückziehen und Ruhe genießen. Hier stehen Ihnen drei separate Schlafzimmer zur Verfügung, die diese sich flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Home-Office oder Gästezimmer eignen. Das Badezimmer auf dieser Etage ist mit einer Dusche sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet, was den Alltag spürbar erleichtert. Eine Ausweichmöglichkeit zum Familienbad wird Ihnen mit dem Gäste-WC im Erdgeschoss geboten. Dieses ist mit einer Duschvorrichtung ausgestattet – ideal für Besucher oder als praktischer Zweitbadbereich.

Wenn Ihnen das Platzangebot nicht ausreicht, eröffnet Ihnen das ausbaufähige Dachgeschoss weiteres Nutzungspotential: Ob zusätzlicher Wohnraum, Büro oder Hobbybereich – hier können Sie Ihre persönlichen Wünsche verwirklichen. Eine komfortable Treppe bietet die beste Voraussetzung dafür und gewährt Ihnen den Zugang zu dieser Etage.

Abstellflächen finden Sie in den beiden praktischen Abstellräumen im Erd- und Obergeschoss.

Ein weiterer Abstellraum, der von außen begehbar ist, sorgt für Ordnung im Außenbereich und dient beispielsweise zur Unterbringung von Gartengeräten oder Fahrrädern, so dass Sie Ihren Garten in Ruhe genießen können. Der Außenbereich verwöhnt Sie mit einer breiten Terrasse, die zum Entspannen und zu geselligen Stunden im Freien einlädt. Die Rasenfläche bietet Platz für Spielgeräte, so dass sich Ihre Kinder an der frischen Luft austoben können.

Technisch ist das Haus auf einem guten Stand: Die Fenster wurden 2015 durch zwei- und dreifach verglaste Kunststofffenster ersetzt und bieten mit den manuellen Außenrollläden einen erhöhten Wohnkomfort. Die Böden sind je nach Raum mit Teppich oder Fliesen versehen. Die neue Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2024 sorgt für einen wirtschaftlichen und zuverlässigen Betrieb. Dank Glasfaser-Internetanschluss und Kabelanschluss sind Sie für die Anforderungen des modernen Wohnens bestens gerüstet.

Insgesamt bietet Ihnen dieses Reihenhauses eine vielseitige Basis für Ihre persönlichen Wohnvorstellungen. Die Kombination aus solider Grundsubstanz, funktionaler Raumaufteilung und dem ausbaufähigen Dachgeschoss schafft ein attraktives Gesamtpaket mit viel Nutzungspotential.

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. Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein, um sich selbst vom besonderen Charakter dieses Hauses zu überzeugen.

Nutzen Sie die Chance, das Haus ganz nach Ihren Vorstellungen auszustatten, ohne Kompromisse einzugehen!

??????? ???????: 25285040 - 30880 Laatzen

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

Reihenmittelhaus

Erdgeschoss

- Diele
- Gäste-WC mit Dusche
- Flur
- Küche mit Einbauelementen
- geräumiges Wohn-/Esszimmer
- Abstellraum

Obergeschoss

- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum

Dachgeschoss

- ausbaufähig

Außenbereich

- Terrasse
- Abstellraum von außen begehbar

Ausstattung:

- Heizung: Gas-Zentralheizung (2024)
- Fenster: zwei- / dreifach (2015) verglaste Kunststofffenster
- manuelle Außenrollläden
- Fußböden: Teppich, Fliesen
- Internet: Glasfaser, Kabelanschluss
- Garage

??????? ???????: 25285040 - 30880 Laatzen

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

Das Objekt befindet sich in einer zentralen und familienfreundlichen Lage 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 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!

??????? ?????????: 25285040 - 30880 Laatzen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 139.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

???????? ??????????: 25285040 - 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