

Laatzen

DHH mit ansprechendem Grundriss in Laatzen zu verkaufen!

????????? ??????????: 25285041



www.von-poll.com

???? ??????: 325.000 EUR • ??????????: ca. 114 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 308 m²

??????? ?????????: 25285041 - 30880 Laatzen

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

???????? ??????????: 25285041 - 30880 Laatzen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25285041	????? ???????	325.000 EUR
???????????	ca. 114 m²	???????????	Käuferprovision
?????? ???????	?????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	4		MwSt.) des
????????????? ???	3		beurkundeten
??????????		?????????	Kaufpreises
??????????	2	?????????	?????????
????? ??????????????	1978	?????????????	
		?????????	?????????, WC
			?????????????,
			?????????????????
			?????????, ??????????

???????? ??????????: 25285041 - 30880 Laatzen

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????	155.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	14.10.2035	????????????? ?????????????	
????? ????????????	??????	????????????? ????????????? ???????????	E
		????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1978

??????? ?????????: 25285041 - 30880 Laatzten

?? ????????



???????? ??????????: 25285041 - 30880 Laatzen

?? ?????????



???????? ?????????: 25285041 - 30880 Laatzen

?? ?????????



???????? ?????????: 25285041 - 30880 Laatzen

?? ?????????



???????? ?????????: 25285041 - 30880 Laatzen

?? ????????



???????? ?????????: 25285041 - 30880 Laatzen

?? ????????



???????? ?????????: 25285041 - 30880 Laatzen

?? ????????



??????? ???????: 25285041 - 30880 Laatzen

?? ????????



??????? ???????: 25285041 - 30880 Laatzen

?? ????????



???????? ?????????: 25285041 - 30880 Laatzen

?? ????????



???????? ?????????: 25285041 - 30880 Laatzen

?? ?????????



???????? ?????????: 25285041 - 30880 Laatzen

?? ????????



??????? ?????????: 25285041 - 30880 Laatzen

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

Mit dieser Immobilie stellt Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd eine charmante Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 114 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 308 m² vor - die ideale Grundlage für Familien, Paare oder all jene, die Wohnen im Alter im eigenen Zuhause zu schätzen wissen.

Das 1978 erbaute Haus empfängt Sie in einem gepflegten Zustand. Das Raumkonzept ist klar strukturiert und sorgt für eine helle und geräumige Wohnatmosphäre. Bereits der Windfang empfängt Sie freundlich und geleitet in den großzügigen Flurbereich des Erdgeschosses, in dem auch die Treppe angesiedelt ist. Ein Gäste-WC mit Dusche bietet Flexibilität im Alltag sowie Komfort für Ihre Besucher. In Ergänzung mit dem im Erdgeschoss angesiedelten Zimmer gewährleistet es die beste Perspektive, das Haus auch im Alter bewohnen zu können.

Das Herz des Hauses bildet der großzügige Wohnbereich, der durch seine Helligkeit besticht und auf Grund seiner Struktur in 2 Wohnzonen eingeteilt werden. Mit ca. 31 m² bietet er ausreichend Platz, um einen Essbereich sowie eine Couchecke einzurichten - der perfekten Rahmen für gemütliche Familienabende oder geselliges Beisammensein mit Freunden. Von hier aus haben Sie einen direkten Zugang zur Terrasse, die durch eine elektrische Markise beschattet wird und den Übergang in den liebevoll gestalteten Garten bildet. Verschiedene Wohlfühlzonen - im Garten und auf der Fläche vor dem Haus - laden dazu ein, die Freizeit draußen zu verbringen. Die Rasenfläche kann zum Kinderparadies werden und mit Spielgeräten ausgestattet werden.

Die Küche ist mit Einbauelementen und Elektrogeräten ausgestattet und punktet mit einer besonders praktischen Raumaufteilung, die auch einen kleinen Essplatz integriert. Der direkte Zugang vom Küchenbereich zum angrenzenden Hauswirtschaftsraum erleichtert die täglichen Abläufe. Vom Hauswirtschaftsraum ist zudem ein Zugang zum Hochkeller möglich, der zusätzlichen Stauraum sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet und gleichermaßen von außen zu betreten ist.

Die 2 Zimmer, die Ihnen im Dachgeschoss 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 Loggia haben. Das mit einer Dusche, einer Badewanne sowie mit einem Doppelwaschtisch ausgestattete Tageslichtbad rundet das Profil auf dieser Wohnebene ab.

Insgesamt erwartet Sie eine Immobilie, die viel Platz für Ihre Lieben bietet. Die Lage in einer gewachsenen Wohngegend, die eine angenehme Nachbarschaft mit umfangreicher Infrastruktur, naturnahen Erholungsmöglichkeiten sowie guter Anbindung an öffentliche

Verkehrsmittel vereint, machen die Lage des Hauses zu einem Ort, an dem man sich sofort zuhause fühlt. Dank des durchdachten Gesamtpakets und der vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten bietet dieses Haus beste Voraussetzungen für generationsübergreifendes Wohnen. Erleben Sie ein Zuhause, das flexible Lebenskonzepte ermöglicht und in dem sich kleine Familien ebenso wohlfühlen wie Menschen, die im Alter Komfort auf einer Wohnebene ohne Treppen suchen. Gern laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein – entdecken Sie Ihr mögliches neues Zuhause mit all seinen besonderen Facetten.

??????? ???????: 25285041 - 30880 Laatzen

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

Doppelhaushälfte

Erdgeschoss:

- Windfang
- Gäste-WC mit Dusche
- Flur
- geräumiges Wohn-/Esszimmer (ca. 31 m²)
- Küche inkl. Einbauelementen
- Büro / Gästezimmer (ca. 10 m²)
- Hauswirtschaftsraum & Abstellraum

Dachgeschoss:

- Schlafzimmer mit Loggia
- Kinderzimmer
- Badezimmer mit Wanne und Dusche, Waschmaschinenanschluss

Ausstattung / Renovierungen:

- Heizung: Gas-Zentralheizung (1991)
- Fenster: doppelt verglaste Holzfenster (1978), dreifach verglaste Kunststofffenster (2016)
- Außenrollläden (tw. elektrisch)
- Fußböden: Fliesen, Teppichboden, PVC
- Terrasse & Loggia (mit Glas umschlossen)
- elektr. Markise
- Dacheindeckung 2016
- Garage
- Gartenhaus
- Pumpe für Gartenbewässerung (Brunnen)

??????? ???????: 25285041 - 30880 Laatzen

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

Das Objekt befindet sich in einer 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 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!

??????? ???????: 25285041 - 30880 Laatzen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 155.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.
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.

???????? ??????????: 25285041 - 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