

Laatzen

# Liebevoll und modern renoviertes Reihenhaus mit Garage in familienfreundlicher Lage!

????????? ??????????: 25285050



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

???? ??????: 385.000 EUR • ??????????: ca. 125 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 186 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25285050 - 30880 Laatzen

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

???????? ??????????: 25285050 - 30880 Laatzen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25285050	???? ??????	385.000 EUR
???????????	ca. 125 m²	???????????	Käuferprovision
????? ??????	?????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	5		MwSt.) des
????????????? ???	4		beurkundeten
???????????		?????????	Kaufpreises
???????????	1	?????????	?????????
????? ??????????????	1975	?????????????	?????????, WC
????? ??????????????	1 x ??????		?????????????,
			?????????????????
			?????????

??????? ???????: 25285050 - 30880 Laatzen

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	?????? ????????????? ????????????	117.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	06.03.2026	?????????? ?????????????? ??????????	D
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1975

??????? ?????????: 25285050 - 30880 Laatzten

?? ????????





??????? ???????: 25285050 - 30880 Laatzen

?? ????????



???????? ?????: 25285050 - 30880 Laatzen

?? ???????





??????? ???????: 25285050 - 30880 Laatzen

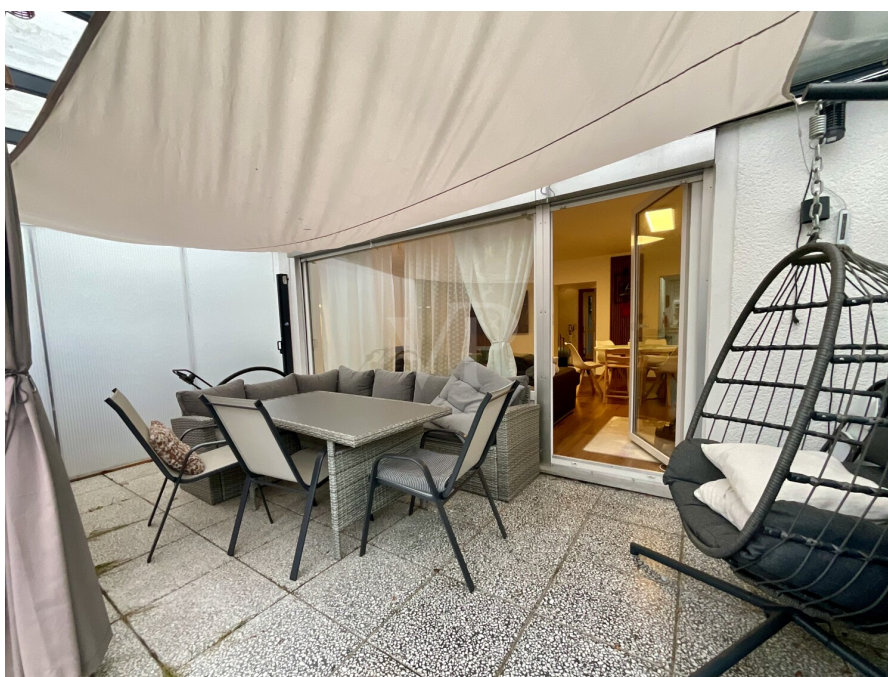
?? ????????





??????? ?????????: 25285050 - 30880 Laatzen

?? ????????



??????? ???????: 25285050 - 30880 Laatzten

?? ????????





??????? ?????????: 25285050 - 30880 Laatzen

?? ????????



??????? ???????? : 25285050 - 30880 Laatzen

?? ????????





???????? ??????????: 25285050 - 30880 Laatzen

?? ?????????



??????? ???????: 25285050 - 30880 Laatzen

?? ????????



??????? ???????: 25285050 - 30880 Laatzen

?? ????????





??????? ???????: 25285050 - 30880 Laatzen

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

Mit dieser Immobilie präsentiert Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein charmantes, liebevoll renoviertes Reihenhaus mit einer Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> auf einem ca. 186 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Das im Jahr 1975 errichtete Haus überzeugt durch seine durchdachte Bauweise mit zwei Vollgeschossen sowie einem ausgebauten Dachgeschoss. Die großzügige Hausbreite von ca. 6,80 m schafft eine helle, offene Wohnatmosphäre und macht das Haus zu einem wahren Raumwunder.

Insgesamt stehen Ihnen fünf Zimmer zur Verfügung, darunter vier Schlafzimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer. Ein zusätzliches Gäste-WC ergänzt das Raumangebot und trägt zu einem angenehmen Wohnkomfort bei.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohnbereich, der sich aufgrund seiner Struktur ideal in zwei Wohnzonen unterteilen lässt. Auf ca. 33 m<sup>2</sup> können Sie sowohl einen einladenden Essbereich als auch eine gemütliche Couchecke gestalten – der ideale Rahmen für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Besonders praktisch ist der direkte Zugang vom Wohnzimmer in die Küche, wenn der Tisch im Wohnbereich gedeckt werden soll. Gleichmaßen können Sie den Zugang vom Flur zur Küche wieder öffnen. Die Küche präsentiert sich mit weißen Einbauelementen in einem hellen, freundlichen Design und bietet umfangreiche Arbeitsflächen sowie praktischen Stauraum. 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.

Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet und rundet das Profil auf dieser Wohnebene ab.

Eine weitere Rückzugsmöglichkeit bietet das ausgebauten Dachgeschoss, das sich als gemütliches Refugium vielseitig nutzen lässt.

Praktische Abstellflächen finden sich sowohl im Abstellraum im Obergeschoss als auch im Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss. Zusätzlich steht Ihnen ein von außen zugänglicher Abstellraum zur Verfügung, der sich ideal zur Unterbringung von Gartengeräten oder Fahrrädern eignet und für Ordnung im Außenbereich sorgt.

Der Garten lädt mit einer großzügigen, überdachten Terrasse zu entspannten Stunden im Freien ein. Die Rasenfläche bietet ausreichend Platz für Spielgeräte, sodass Kinder hier unbeschwert spielen und sich austoben können.

Ihr PKW findet einen geschützten Stellplatz in der Garage auf dem benachbarten Garagenhof.

Insgesamt erwartet Sie ein Zuhause mit viel Platz für gemeinsame Momente und



individuelle Rückzugsmöglichkeiten. Die durchdachte Raumaufteilung, die moderne Ausstattung und der Garten mit hohem Freizeitwert schaffen eine Atmosphäre, in der Sie sich vom ersten Moment an wohlfühlen werden. Die gute Anbindung rundet dieses attraktive Angebot ab und macht das Haus zu einem perfekten Zuhause für die ganze Familie.

??????? ???????: 25285050 - 30880 Laatzen

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

Reihenhaus mit Vollkeller und Garage

Erdgeschoss:

- Windfang mit Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen-Anschluss
- Flur
- geräumiges Wohn-/ Esszimmer
- Küche inkl. Einbauküche (2015)

Obergeschoss:

- 3 Schlafzimmer (ca. 14,6 m², 12,5 m², 9,3 m²)
- Badezimmer mit Dusche und Wanne (2015)

Dachgeschoss

- 1 Schlafzimmer

Außenbereich:

- Abstellraum
- Terrasse mit Überdachung

Ausstattung / Renovierungen:

- Heizung: Gas-Zentralheizung (2020)
- Fenster: zweifach verglaste Kunststofffenster (ca. 2002)
- Velux-Dachfenster (ca. 2006)
- (elektr.) Außenrollläden
- Haustür (ca. 2002)
- Fußböden: Laminat (2015), Fliesen
- Dachdämmung (2020)
- Internet / Fernsehen: Kabel, Glasfaser

??????? ???????: 25285050 - 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!

??????? ???????: 25285050 - 30880 Laatzen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.3.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 117.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



??????? ???????: 25285050 - 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](http://www.von-poll.com)