

Laatzen / Ingeln - Laatzen

Ansehen, Verlieben, Einziehen: Renoviertes EFH mit Wohlfühlgarantie & möglicher Hinterlandbebauung!

Número da propriedade: 26285003



PREÇO DE COMPRA: 485.000 EUR • ÁREA: ca. 161 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 1.249 m²

Número da propriedade: 26285003 - 30880 Laatzen / Ingeln - Laatzen

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26285003 - 30880 Laatzen / Ingeln - Laatzen

Numa vista geral

| | | | |
|------------------------|------------------------|-----------------------------|---|
| Número da propriedade | 26285003 | Preço de compra | 485.000 EUR |
| Área | ca. 161 m ² | Natureza | Casa unifamiliar / Moradia |
| Forma do telhado | Telhado de sela | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos | 6 | Tipo de construção | Sólido |
| Quartos | 5 | Móveis | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida, Varanda |
| Casas de banho | 3 | | |
| Ano de construção | 1968 | | |
| Tipo de estacionamento | 2 x Garagem | | |

Número da propriedade: 26285003 - 30880 Laatzen / Ingeln - Laatzen

Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento | Aquecimento central | Certificado Energético | Consumo energético final |
|-----------------------------------|---------------------|--|-----------------------------|
| Fonte de Energia | Gás | Procura final de energia | 212.50 kWh/m ² a |
| Certificado Energético válido até | 03.03.2036 | Classificação energética | G |
| Aquecimento | Gás | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1968 |

Número da propriedade: 26285003 - 30880 Laatzen / Ingeln - Laatzen

O imóvel



Número da propriedade: 26285003 - 30880 Laatzen / Ingeln - Laatzen

O imóvel



Número da propriedade: 26285003 - 30880 Laatzen / Ingeln - Laatzen

O imóvel



Número da propriedade: 26285003 - 30880 Laatzen / Ingeln - Laatzen

O imóvel



Número da propriedade: 26285003 - 30880 Laatzen / Ingeln - Laatzen

O imóvel



Número da propriedade: 26285003 - 30880 Laatzen / Ingeln - Laatzen

O imóvel



Número da propriedade: 26285003 - 30880 Laatzen / Ingeln - Laatzen

O imóvel



Número da propriedade: 26285003 - 30880 Laatzen / Ingeln - Laatzen

O imóvel



Número da propriedade: 26285003 - 30880 Laatzen / Ingeln - Laatzen

O imóvel



Número da propriedade: 26285003 - 30880 Laatzen / Ingeln - Laatzen

O imóvel



Número da propriedade: 26285003 - 30880 Laatzen / Ingeln - Laatzen

O imóvel



Número da propriedade: 26285003 - 30880 Laatzen / Ingeln - Laatzen

O imóvel



Número da propriedade: 26285003 - 30880 Laatzen / Ingeln - Laatzen

O imóvel



Número da propriedade: 26285003 - 30880 Laatzen / Ingeln - Laatzen

O imóvel



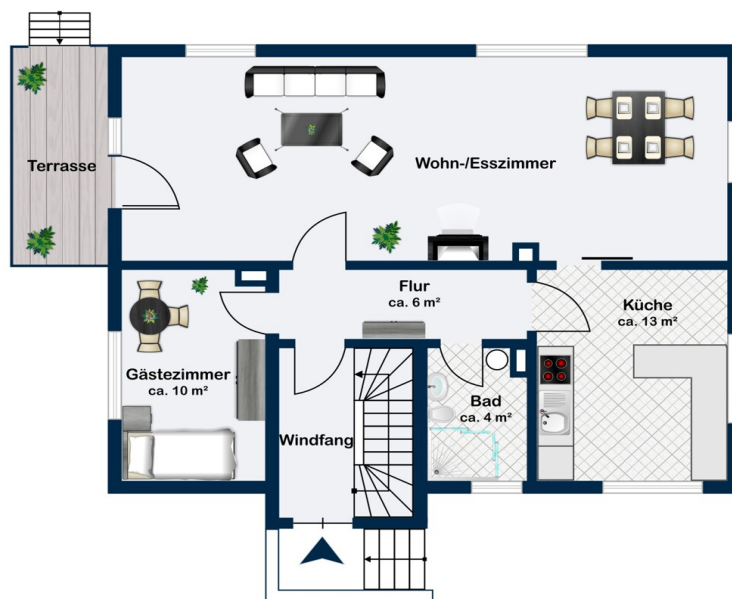
Número da propriedade: 26285003 - 30880 Laatzen / Ingeln - Laatzen

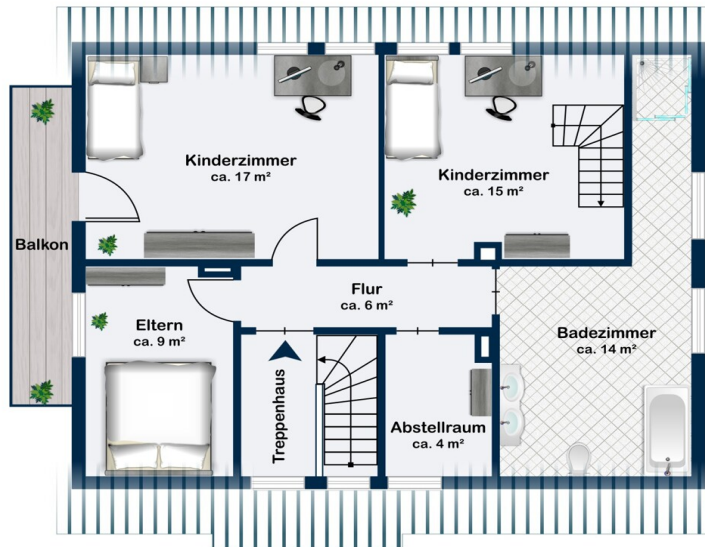
O imóvel

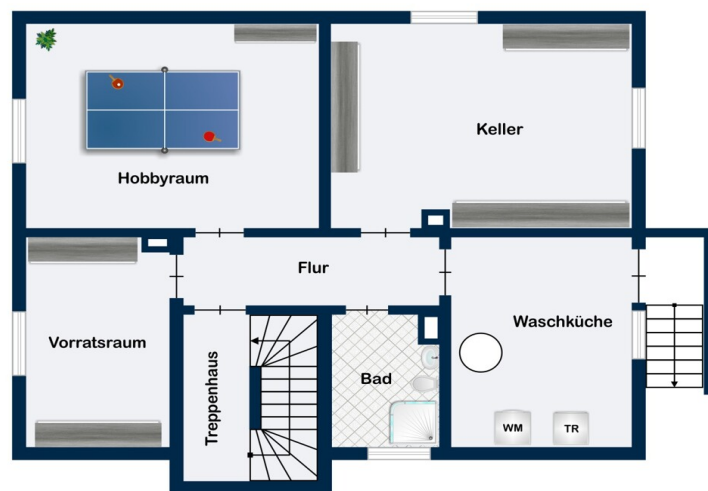


Número da propriedade: 26285003 - 30880 Laatzen / Ingeln - Laatzen

Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26285003 - 30880 Laatzen / Ingeln - Laatzen

Uma primeira impressão

Mit diesem Immobilienangebot präsentiert Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein ansprechend modernisiertes Einfamilienhaus, das mit seiner gepflegten Erscheinung, einer durchdachten Raumaufteilung und viel Liebe zum Detail überzeugt. Das 1968 in massiver Bauweise errichtete Haus wurde zwischen 2018 und 2019 umfangreich renoviert sowie modernisiert und empfängt Sie in einem Zustand, der dazu einlädt, direkt einzuziehen.

Die Immobilie überzeugt durch eine geschickte Raumaufteilung und bietet auf rund 161 m² Wohnfläche einem Paar oder einer Familie ein gemütliches Zuhause. 6 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer, eröffnen Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Drei Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort und ermöglichen auch im hektischen Alltag einen entspannten Start in den Tag.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohnbereich. Mit ca. 34 m² bietet er reichlich Platz für einen gemütlichen Essbereich und eine behagliche Sofalandschaft – perfekt für gemeinsame Abende, gesellige Stunden und wertvolle Familienmomente. In den Wintermonaten sorgt ein Kamin für eine behagliche Atmosphäre, während in der warmen Jahreszeit der weitläufige Garten zum Verweilen und Entspannen einlädt. Die überdachte Terrasse bietet einen geschützten Rückzugsort für entspannte Sommerabende und schützt Ihre Gartenmöbel zuverlässig vor Wind und Wetter.

Die liebevoll ausgestattete Küche lässt die Herzen ambitionierter Hobbyköche höherschlagen. Hochwertige Einbauelemente verbinden Funktionalität mit modernem Design – hier wird Kochen zum Vergnügen! Ein integrierter Tresen bietet zudem Platz für einen kleinen Essbereich – ideal für das Frühstück am Morgen oder eine Tasse Kaffee am Nachmittag. Das im Erdgeschoss gelegene Zimmer lässt sich in Kombination mit dem Gäste-WC, das über eine bodengleiche Dusche verfügt, ideal als Gästezimmer nutzen und bietet Besuchern einen angenehmen Rückzugsort.

Die 4 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 helle Tageslichtbad ist mit einer Badewanne sowie einer begehbaren, bodengleichen Dusche ausgestattet und rundet das Raumangebot auf dieser Wohnebene ab. Zusätzlichen Stauraum und weitere Nutzungsmöglichkeiten bietet der ausgebauter Dachboden, der über eines der Zimmer zugänglich ist. Ob als Hobbyraum, Arbeitsbereich oder praktische Abstellfläche – dieser Bereich schafft zusätzlichen Platz für individuelle Bedürfnisse.

Weitere Abstellflächen hält der Keller bereit. Neben einem Waschkeller und einem Abstellraum stehen Ihnen hier ein Hobbyraum sowie ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche zur Verfügung. Einer der Räume ist beheizt und eignet sich somit auch für Nutzungen, die über eine reine Lagerfläche hinausgehen.

Ein besonderes Highlight erwartet Sie im Garten: Das im Jahr 2025 im Schwedenstil errichtete, großzügige Gartenhaus überzeugt mit viel Platz und einer einladenden Atmosphäre. Ausgestattet mit einem Tresen sowie einer gemütlichen Sitzecke bietet es den idealen Rahmen für gesellige Abende mit Familie und Freunden und lädt zu stimmungsvollen Feiern in besonderem Ambiente ein.

Die Rasenfläche bietet ausreichend Platz für Spielgeräte, so dass sich Ihre Kinder an der frischen Luft austoben können. Zwei Garagen sorgen für einen trockenen und sicheren Stellplatz für Ihre Fahrzeuge, während Gartengeräte bequem im vorhandenen Gartenschuppen untergebracht werden können.

Insgesamt überzeugt die Immobilie durch die gelungene Verbindung aus zeitgemäßem Wohnkomfort und einer angenehmen, wohnlichen Atmosphäre. Im Rahmen der Modernisierungen wurde großer Wert auf hochwertige Materialien und eine harmonische Farbgestaltung gelegt. Das klare, moderne Design zieht sich konsequent durch alle Räume und schafft ein stimmiges Gesamtbild.

Número da propriedade: 26285003 - 30880 Laatzen / Ingeln - Laatzen

Detalhes do equipamento

Einfamilienhaus

Erdgeschoss:

- Windfang
- Flur
- Küche (2018)
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche (2019)
- Wohn-/ Esszimmer
- Gästezimmer

Obergeschoss:

- Flur
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und bodengleicher Dusche (2019)
- Kinderzimmer 1 mit Zugang zum Balkon
- Kinderzimmer 2 - Durchgangszimmer zum ausgebauten Dachgeschoss

- Abstellraum

Dachgeschoss

- ausgebauter Dachboden
- zum Ausbau vorbereitetes Badezimmer

Keller

- Abstellraum
- Badezimmer (beheizt)
- Hobbyraum (beheizt)
- Waschkeller (beheizt)

Ausstattung:

- Fußböden: Fliesen (2018), Laminat (2018)
- Innentüren (2018)
- Heizung: Gas-Zentralheizung (2019)
- Kamin
- Fenster: zweifach verglaste Kunststofffenster (1992)
- Außenrollläden
- Haustür
- Elektrik (2018)
- Fernsehen/Internet: Kabelanschluss, Glasfaser ist beantragt

Außenbereich:

- Terrasse mit Überdachung
- Balkon
- 2 Garagen mit umfangreichem zusätzlichen Stauraum

- geräumiges Gartenhaus / Partyraum im Schwedenstil (2025)
- Mähroboter gegen Aufpreis
- Hinterlandbebauung im Garten möglich

Número da propriedade: 26285003 - 30880 Laatzen / Ingeln - Laatzen

Tudo sobre a localização

Ihr neues Zuhause befindet sich in Ingeln-Oesselse.

Ingeln-Oesselse ist ein charmantes Doppeldorf, ein noch ländlich geprägter Ortsteil der Stadt Laatzen und als ruhige, bevorzugte Wohngegend im Süden der Landeshauptstadt Hannover bekannt. Hier wachsen Kinder noch behütet auf und auch ältere Herrschaften profitieren von einer gewachsenen Dorfstruktur - hier kennt man seine Nachbarn noch! Der Ort bietet Ihnen eine Infrastruktur, die Sie mit allem versorgt, was Sie zum täglichen Leben benötigen. Ärztliche Versorgung, Kita, Grundschule, Lebensmittelmarkt, Bäcker, Schlachter, Autowerkstatt, der Sportverein und ein aktives Gemeindeleben machen den Stadtteil für Jung und Alt gleichermaßen attraktiv.

Die Feldmark, die zu langen Spaziergängen und Radtouren einlädt, trägt ebenso wie der Golfplatz, direkt vor den Toren von Ingeln-Oesselse, zur aktiven Freizeitgestaltung bei. Für Mobilität sorgt das öffentliche Verkehrsnetz. Über die Buslinie 390 erreichen Sie die Stad Sehnde oder das nahe gelegene Gleidingen. Von hier gelangen Sie mit der Stadtbahnlinie 1 nach Sarstedt, Laatzen-Mitte und weiter nach Hannover. Mit dem Auto haben Sie eine kurze Anbindung zu den Bundesstraßen (B6 und B443) und weiter auf den Messeschnellweg sowie auf die Autobahn A7. Ruhiges Wohnen vor den Toren Hannovers!

Número da propriedade: 26285003 - 30880 Laatzen / Ingeln - Laatzen

Outras informações

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Número da propriedade: 26285003 - 30880 Laatzen / Ingeln - Laatzen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Susanne Krausz-Grimsehl

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com