

Laatzen – Laatzen

# ETW in ruhiger Lage von Alt-Laatzen!

Objektnummer: 24285017



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

KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24285017 - 30880 Laatzen – Laatzen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24285017 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24285017
Wohnfläche	ca. 84 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1975
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24285017 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	135.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.07.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24285017 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285017 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285017 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285017 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24285017 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285017 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285017 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285017 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285017 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285017 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285017 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285017 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24285017 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285017 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285017 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285017 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Ein erster Eindruck

Mit diesem Immobilienangebot in bester Lage von Alt-Laatzen trägt Von Poll Immobilien Hannover Region Süd zur Erfüllung Ihrer Träume bei! Sie möchten sich räumlich verkleinern, weil die Kinder aus dem Haus sind und Ihr Haus und der Garten zu groß geworden sind? Es wird Zeit, sich auf eigene Beine zu stellen und vom Kinderzimmer in die eigenen vier Wände ziehen? Als junges Paar möchten Sie sich die Miete ersparen und sich den Traum einer eigenen Wohnung erfüllen? Sie suchen einen Zweitwohnsitz, weil das Pendeln zwischen Arbeitsplatz und Hauptwohnsitz zu anstrengend wird? Sie möchten Ihre Ersparnisse gut anlegen und brauchen noch die passende Immobilie? Sie erkennen Ihre Wünsche wieder? Dann kommen Sie mit dieser 3-Zimmerwohnung in bester Lage von Alt-Laatzen Ihrer Wunscherfüllung näher! Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss einer gepflegten Wohneinheit, die sich aus zwei Häusern und insgesamt 15 Wohnungen zusammensetzt. Ihren Hauseingang teilen Sie mit nur 5 weiteren Wohnungseigentümern. In unmittelbarer Nähe zu den Wiesen und Feldern, die die Leinemasch umgeben, wohnen Sie ruhig und in bester Nachbarschaft. Genießen Sie Ihre freie Zeit auf der geschützten, nach Südwesten ausgerichteten Loggia oder nutzen die Gemeinschaftsgartenfläche für erholsame Stunden. Lauschen Sie den Vögeln und beobachten die Eichhörnchen - hier können Sie die Seele baumeln lassen! Investieren Sie ein wenig in die Ausstattung der Wohnung und gestalten Sie sich nach Ihren individuellen Vorstellungen Ihr neues Heim. Grundlage für ein behagliches Zuhause bietet Ihnen die 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 85 m<sup>2</sup>. Die Räume präsentieren sich hell und geräumig und lassen viel Spielraum für Ihre Gestaltungs-Ideen. Breite Fensterfronten und der Zugang zur Loggia durchfluten den ca. 30 m<sup>2</sup> großen Wohnbereich mit viel Licht und sorgen für ein helles Wohnambiente. Der Raum ist in L-Form gestaltet und somit optisch in zwei Zonen aufgeteilt - nutzen Sie die ca. 23 m<sup>2</sup> Fläche für eine gemütliche Loungeecke, während der Esstisch seinen Platz angrenzend an die offen gestaltete Küche findet. Der Versatz der Wände und die breite Fensterfront vermitteln hier das Gefühl, in einem Wintergarten zu sitzen. Die Küche besticht mit ihren Hochglanzfronten und präsentiert sich mit der weiß-schwarzen Farbkombination frisch und modern. Neben den notwendigen technischen Geräten findet hier sogar eine Waschmaschine ihren Platz. Neben dem Wohnbereich lassen sich zwei weitere Zimmer, je nach Bedarf, als Schlaf- und Kinderzimmer, als Büro oder Ankleidezimmer einrichten. Mit ca. 13 m<sup>2</sup> und ca. 15 m<sup>2</sup> bieten Ihnen die Räume eine angenehme Größe und eine gute Grundlage für Ihre Einrichtungsideen. Das Badezimmer ist zwar etwas kleiner und innenliegend, dafür mit einer Badewanne inkl. Duschvorrichtung ausgestattet und erfüllt seinen Zweck. Staufläche finden Sie in einem kleinen Abstellraum, der vom Flur aus zu betreten ist, sowie in dem privaten Kellerraum.

Ihre Wäsche können Sie im gemeinschaftlich genutzten Trockenkeller aufhängen und das Fahrrad können Sie ebenfalls im Keller sicher parken. Für Ihren PKW steht Ihnen ein Stellplatz auf dem hauseigenen Parkplatz zur Verfügung. Insgesamt erwartet Sie eine gemütliche Wohnung, die Sie mit einer geräumigen und hellen Wohnatmosphäre willkommen heißt. Insbesondere der großzügige und zur Küche hin geöffnete Wohn-Essbereich überzeugt und die beiden Schlafzimmer ergänzen die Wohnmöglichkeiten. Die Loggia und die Gartennutzung tragen zu einem hohen Erholungswert bei! Sie fühlen sich angesprochen? Dann zögern Sie nicht und nehmen Kontakt zu uns auf!

Objektnummer: 24285017 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Ausstattung und Details

- ETW im 2. OG in einer kleinen Wohnungseigentümergeinschaft (15 WE)
- 3 Zimmer (ca. 13 m<sup>2</sup>, 15 m<sup>2</sup>, 30 m<sup>2</sup>)
- offen gestaltete, voll ausgestattete Küche
- Waschmaschinenanschluss in der Küche
- innenliegendes Badezimmer mit Badewanne ink. Duscheinrichtung
- Loggia und Gartennutzung
- Privater Kellerraum
- Fahrradkeller und Trockenraum zum gemeinschaftlichen Nutzung
- PKW-Stellplatz im Freien

### Ausstattung:

- Fenster: Doppelt verglaste Holzfenster (2013, 2020, 2023)
- Fußböden: Parkett, Laminat, Fliesen, Teppichböden
- Elektrik: 3-adrige Leitungen
- Glasfaser
- elektrische Markise
- Öl-Heizung von 1994
- Glasschiebetür zur Küche
- Gegensprechanlage

Objektnummer: 24285017 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Alles zum Standort

Ihr neues Zuhause befindet sich in bester Lage von Alt-Laatzen. In einer Einbahnstraße gelegen und über eine private Zuwegung zu erreichen, erwartet Sie Ihre Wohnung in einer ruhigen Lage ohne Durchgangsverkehr! Das Gebäudeensemble grenzt unmittelbar an die Wiesen und Felder der Leinemasch, so dass Sie nur wenige Schritte vom Naherholungsgebiet trennen. Der Stadtteil Alt-Laatzen ist als bevorzugte Wohngegend bekannt, weil sich hier Natur und Infrastruktur optimal vereinigen. Die Natur zeigt sich hier von ihrer schönsten Seite! Die Leinemasch bietet Naturliebhabern und Freizeitsportlern vielfältige Wander-, Rad- und Reitwege. Das Aqualaatzium, ein Sportverein sowie der Park der Sinne ergänzen das Freizeit- und Erholungsprogramm. Darüber hinaus steht Ihnen in Alt-Laatzen eine umfangreiche Infrastruktur zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Restaurants sind von Ihrem neuen Zuhause aus fußläufig zu erreichen. Ein ausgeprägtes Gemeindeleben runden das Profil dieses Stadtteils ab. Für die Betreuung Ihrer Kinder ist von der KiTa bis zur Grundschule gesorgt. Weiterführende Schulsysteme finden Sie im angrenzenden Laatzen vor. Für Mobilität sorgt die Straßenbahn mit den Linien 1 und 2, die Sie im 10-Minuten-Takt innerhalb von 20 Minuten in die City von Hannover und von dort aus weiter bis zum Flughafen in Langenhagen bringt. Aber auch das Leine-Center sowie die Innenstadt von Sarstedt erreichen Sie auf diesem Wege ganz bequem in kürzester Zeit. Vom nahe gelegenen Messe-Bahnhof gelangen Sie bequem in das Zentrum von Hannover oder in die entgegengesetzte Richtung nach Hildesheim. Die Nähe zum Messeschnellweg mit Anbindung an die Bundesautobahnen A2 und A7 macht diesen Stadtteil auch für Autofahrer attraktiv. Hier möchte man gerne wohnen!

Objektnummer: 24285017 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 135.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. 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 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.



Objektnummer: 24285017 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Susanne Krausz-Grimsehl

---

Huflattichweg 17 Hannover Region Süd – Laatzen

E-Mail: [hannover.sued@von-poll.com](mailto:hannover.sued@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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