

Laatzen / Ingeln – Laatzen

# EFH mit Potential für Ihre Renovierungsideen - verwirklichen Sie Ihren Traum in Ingeln-Oesselse!

Objektnummer: 24285022

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 487 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24285022 - 30880 Laatzen / Ingeln – Laatzen

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

Objektnummer: 24285022 - 30880 Laatzen / Ingeln – Laatzen

## Auf einen Blick

|               |                        |             |   |
|---------------|------------------------|-------------|---|
| Objektnummer  | 24285022               | Kaufpreis   | 289.000 EUR   |
| Wohnfläche    | ca. 124 m <sup>2</sup> | Haus        | Einfamilienhaus   |
| Dachform      | Satteldach             | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung      | Bauweise    | Massiv  |
| Zimmer        | 5                      | Nutzfläche  | ca. 50 m <sup>2</sup>   |
| Schlafzimmer  | 4                      | Ausstattung | Terrasse  |
| Badezimmer    | 2                      |             |   |
| Baujahr       | 1970                   |             |   |
| Stellplatz    | 2 x Garage             |             |   |

Objektnummer: 24285022 - 30880 Laatzten / Ingeln – Laatzten

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                             |
|----------------------------|----------------|-------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis          | BEDARF                      |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf        | 223.60 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 03.08.2031     | Energie-Effizienzklasse | G                           |
| Befuerung                  | Öl             |                         |                             |



Objektnummer: 24285022 - 30880 Laatzen / Ingeln – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285022 - 30880 Laatzen / Ingeln – Laatzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24285022 - 30880 Laatzen / Ingeln – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285022 - 30880 Laatzen / Ingeln – Laatzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24285022 - 30880 Laatzen / Ingeln – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285022 - 30880 Laatzen / Ingeln – Laatzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24285022 - 30880 Laatzen / Ingeln – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285022 - 30880 Laatzen / Ingeln – Laatzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24285022 - 30880 Laatzen / Ingeln – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285022 - 30880 Laatzen / Ingeln – Laatzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24285022 - 30880 Laatzen / Ingeln – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285022 - 30880 Laatzen / Ingeln – Laatzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24285022 - 30880 Laatzen / Ingeln – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285022 - 30880 Laatzen / Ingeln – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285022 - 30880 Laatzen / Ingeln – Laatzen

## Ein erster Eindruck

Mit dieser Immobilie stellt Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein Projekt zur Selbstgestaltung vor! Das Einfamilienhaus aus dem Jahr 1970 bietet Ihnen mit einer Wohnfläche von ca. 124 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 487 m<sup>2</sup> viel Platz in Haus und Garten! Insgesamt verfügt die Immobilie über 5 Zimmer, eine Küche und 2 Bäder. Die Räumlichkeiten lassen sich gut als Schlaf- und Kinderzimmer sowie als Büro oder Gästezimmer nutzen. Das Schlafzimmer im Erdgeschoss bietet zusammen mit dem Badezimmer zudem die Möglichkeit, bis ins Hohe Alter im Haus wohnen bleiben zu können oder Ihre Gäste mit einer willkommenen Unterkunft zu verwöhnen. Die beiden, annähernd gleich großen Zimmer im Dachgeschoss könnten von Ihren Kindern bezogen werden, während sich der kleinere Raum als perfektes Homeoffice eignet. Ein weiteres Badezimmer ergänzt den Wohnkomfort auf dieser Wohnebene. Die notwendigen Wirtschaftsräume und Abstellflächen stehen Ihnen im Vollkeller zur Verfügung. Ihr Fuhrpark findet in den beiden Garagen eine sichere und trockene Unterkunft. Das Haus präsentiert sich annähernd im Rohbauzustand, da es von den jetzigen Eigentümern als Vorbereitung für Sanierungsarbeiten zum größten Teil bereits entkernt wurde. Somit wird Ihnen viel Abrissarbeit erspart und die Möglichkeit geboten, die Räumlichkeiten ganz nach Ihren Wünschen und Vorstellungen zu gestalten. Entscheiden Sie selbst, welche Farben und Materialien Sie verwenden wollen, um den Räumen ein Wohlfühlambiente einzuhauchen. Auch der Grundriss bietet vielfältige Optionen, sich an Ihre Wohnbedürfnisse anzupassen. So ließe sich die Wand zwischen Wohnbereich und Küche entfernen um eine heutigen Wohnansprüchen genügende, moderne Wohnküche mit Kochinsel zu gestalten. Erscheint Ihnen das Wohnzimmer mit 28 m<sup>2</sup> zu klein, steht einer Erweiterung um das angrenzende Zimmer nichts im Weg. Entscheiden Sie selbst und nutzen die interessanten Ausstattungsmerkmale, die Ihnen diese Immobilie bietet. Besonders hervorzuheben ist auch der großzügige Garten, der sich hinter dem Haus erstreckt und sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Garage aus zu betreten ist. Der Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein und freut sich darauf, von Ihnen neu gestaltet zu werden. Legen Sie z. B. eine großzügige Terrasse oder eine Spielzone für die Kinder an, ein Gemüsebeet für Selbstversorger findet ebenfalls noch seinen Platz. Insgesamt eignet sich dieses Einfamilienhaus ideal für eine Familie, die auf der Suche nach einem geräumigen Zuhause mit großem Freizeitwert im Garten ist und die Möglichkeit zu schätzen weiß, ein Haus nach den eigenen Wünschen und Vorstellungen gestalten zu können. Nutzen Sie die Chance, sich mit diesem Projekt selbst verwirklichen zu können. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und schaffen sich ein gemütliches Heim, das Ihren Ansprüchen an modernes und komfortables Wohnen entspricht - schaffen Sie eine Wohlfühlloase für Ihre Familie!

Objektnummer: 24285022 - 30880 Laatzen / Ingeln – Laatzen

## Ausstattung und Details

Das Einfamilienhaus mit Vollkeller ist zum größten Teil entkernt und bietet Ihnen folgenden Grundriss:

- geräumiger Wohnbereich mit vorgelagerter Terrasse
- an den Wohnbereich angrenzende Küche
- 4 Schlafzimmer
- 2 Bäder

Keller mit 3 Räumen und mit Ausgang zum Garten

- Waschkeller mit Dusche
- Heizungsraum
- Abstellraum
- Hobbyraum

Ausstattung:

- Fenster: Doppelt verglaste Holzfenster, doppelt verglaste Kunststofffenster, dreifach verglaste Kunststofffenster
- Außenrollläden
- Fußböden: Fliesen, Estrich
- Öl-Heizung Baujahr 1991



Objektnummer: 24285022 - 30880 Laatzen / Ingeln – Laatzen

## Alles zum Standort

Das Objekt 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, 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.

Objektnummer: 24285022 - 30880 Laatzten / Ingeln – Laatzten

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.8.2031. Endenergiebedarf beträgt 223.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 24285022 - 30880 Laatzen / Ingeln – 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)