

Laatzen – Laatzen

# Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und Carport in zentraler Lage von Rethen!

Objektnummer: 24285032



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

**KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 137 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 213 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24285032 - 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: 24285032 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24285032
Wohnfläche	ca. 137 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1999
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	395.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24285032 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	73.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.06.2027	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 24285032 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285032 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie



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

Objektnummer: 24285032 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285032 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24285032 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285032 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285032 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie



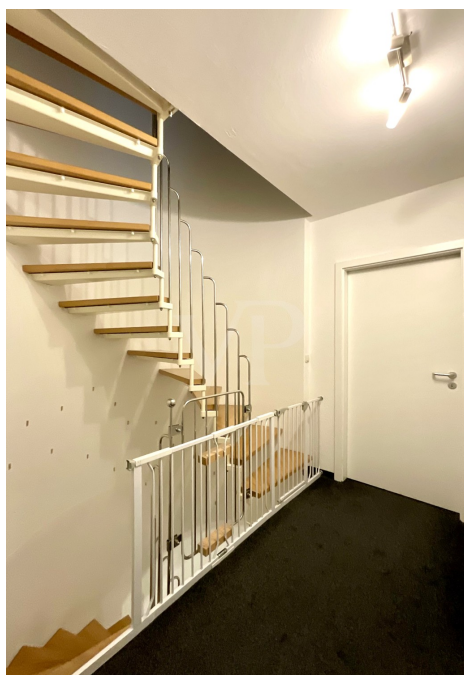
Objektnummer: 24285032 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285032 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285032 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285032 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285032 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24285032 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285032 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285032 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285032 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Ein erster Eindruck

Mit diesem Immobilienangebot stellt Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd eine gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1999 vor - anschauen - verlieben - einziehen! Die Immobilie erwartet Sie mit einer Wohnfläche von ca. 137 m<sup>2</sup>, die sich auf drei Etagen verteilt. Die Bauweise mit 2 Vollgeschossen überzeugt durch einen funktionalen Grundriss und die sorgfältig ausgewählte Ausstattung trägt zu einem ansprechenden Wohnambiente bei. Die Doppelhaushälfte verfügt über insgesamt fünf Zimmer. Das großzügige Wohn-/Esszimmer ist als Mittelpunkt des Familienlebens konzipiert. Der Wohnbereich erstreckt sich über die gesamte Hausbreite und wird durch bodentiefe Fenster-bzw. Türflächen mit viel Licht geflutet. Die Türelemente gewähren Zutritt auf die angrenzende Terrasse und den Garten. Der Garten mit den eingelassenen Lichtspots, die Terrasse sowie der umlaufende Zaun mit integriertem Gartentor zum Carport wurden neu angelegt - es erwartet Sie ein geschützter Bereich mit Urlaubsflair. Insbesondere die Terrassenüberdachung mit Sonnenschutz verspricht bei jedem Wetter gesellige Stunden mit Familie und Freunden im Freien. Als weiterer Ort für gemeinsame Zeit bietet sich die Wohnküche an. Hier kann gekocht und gegessen, aber auch Hausaufgaben erledigt und gespielt werden - der schönste Platz ist immer in der Küche! Drei helle Schlafzimmer im 1. Obergeschoss bieten der Familie ausreichend Platz als Rückzugsort. Durch die zweigeschossige Bauweise, präsentieren sich die Räume mit einer großzügigen Raumatmosphäre. Je nach familiärer Situation lässt sich hier auch kurzerhand der Grundriss verändern und aus zwei Zimmern eins gestalten. Im ausgebauten Dachgeschoss ist ein zusätzliches Refugium geschaffen. Als Ruheort für die Eltern oder für den Teenager perfekt. Der nicht ausgebaut Bereich im Dachgeschoss bietet sich als Abstellraum an und beherbergt die Heizung. Das zeitlos eingerichtete Familienbad im 1. Obergeschoss steht Ihnen mit Badewanne und separater Dusche zur Verfügung. Es ermöglicht Ihnen den schnellen Start unter der Dusche in den Tag oder das entspannte Vollbad am Abend. Der Waschmaschinenanschluss im Badezimmer trägt dazu bei, dass die Wäsche schnell wieder in den Schränken verstaut werden kann. Ein weiteres Gäste-WC im Erdgeschoss bietet zusätzlichen Komfort. Besonderes Augenmerk gebührt dem neuen Carport mit angrenzendem Fahrradschuppen direkt am Haus. Auf dem Dach des Carports sorgt ein modernes Balkonkraftwerk mit einer Leistung von 600 Watt für nachhaltige Energiegewinnung. Diese Photovoltaikanlage bietet nicht nur ökologische Vorteile, sondern trägt auch zur Senkung der Energiekosten bei. Insgesamt besticht diese Doppelhaushälfte mit einer klaren Linie und hält alles bereit, was Wohnen für eine Familie angenehm und komfortabel macht. Die durchdachte Raumaufteilung sowie die ansprechende Ausstattung machen diese Immobilie zu einem attraktiven Wohnangebot. Vereinbaren

Sie einen Besichtigungstermin und lassen sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen.

Objektnummer: 24285032 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Ausstattung und Details

- Doppelhaushälfte
- geräumiger Wohnbereich
- großzügige Wohnküche mit Einbauelementen und Essplatz
- 3 Schlafzimmer im 1. Obergeschoss (Vollgeschoss)
- Tageslicht-Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie Waschmaschinenanschluss
- Gäste-WC mit Fenster
- Ausgebautes Dachgeschoss

Ausstattung:

- Fußböden: Parkett, Laminat, Fliesen, Auslegeware
- Fenster: Doppelt verglaste Kunststofffenster
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Terrassendach und Markise
- Gartenschuppen
- Brunnen & Pumpe
- Carport mit Fahrradschuppen
- Photovoltaikanlage 600 W

Objektnummer: 24285032 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Alles zum Standort

Ihr neues Zuhause befindet sich in Rethen, einem Ortsteil von Laatzen. Sie wohnen in gepflegter Nachbarschaft und Ihre Kinder können in einem familienfreundlichen Umfeld behütet aufwachsen. Die Lage bietet eine hohe Wohnqualität und eine gute Anbindung an die Innenstadt von Hannover. Einkaufsmöglichkeiten: In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte wie Edeka, Aldi und DM, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Auch kleinere Geschäfte, Bäckereien und Banken sind in der Umgebung vorhanden, so dass Sie Ihren täglichen Bedarf bequem decken können. Schulen und Kindergärten: Die Lage ist besonders für Familien mit Kindern attraktiv. Mehrere Kindergärten in der Umgebung sorgen für eine gute Betreuung der Kleinsten. Die Grundschule befindet sich ebenfalls in der Nähe. Weiterführende Schulen sind mit der Straßenbahn oder dem Fahrrad gut und schnell erreichbar. Ärzte: Auch die ärztliche Versorgung ist gut. In der Umgebung befinden sich verschiedene Arztpraxen, darunter Allgemeinmediziner, Zahnärzte und Fachärzte, die schnell zu erreichen sind. Auch eine Apotheke ist nicht weit entfernt. Freizeitgestaltung: Für eine gelungene Freizeitgestaltung stehen neben dem ortsansässigen Sportverein und dem Familienzentrum auch das Freizeitbad Aqualaatzium, der Golfplatz in Gleidingen oder der Park der Sinne in Laatzen zur Auswahl. Jogger und Naturliebhaber finden in der angrenzenden Feldmark oder der Leinemasch ein umfassendes Wegenetz! Öffentliche Verkehrsmittel: Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die nächste Stadtbahnhaltestelle, von der aus Sie regelmäßig in die umliegenden Stadtteile, nach Hannover oder Sarstedt fahren können. Auch der S-Bahnhof Laatzen ist nicht weit entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an regionale und überregionale Bahnverbindungen oder den Flughafen in Langenhagen. Die Fahrzeit zum Hauptbahnhof Hannover beträgt mit S-Bahn und Straßenbahn in der Regel 15 bis 20 Minuten. Alles in allem bietet die Doppelhaushälfte eine ideale Lage für Familien und Pendler mit vielen Annehmlichkeiten in der Nähe und einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Objektnummer: 24285032 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.6.2027. Endenergieverbrauch beträgt 73.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24285032 - 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)