

Laatzen – Laatzen

# Barrierefreie 3-Zimmer-Wohnung mit Weitblick bis zum Deister – Loggia, Aufzug, und Keller!

Objektnummer: 24285021



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

KAUFPREIS: 170.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 71 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24285021 - 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: 24285021 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24285021	Kaufpreis	170.000 EUR
Wohnfläche	ca. 71 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	6	Bauweise	Massiv
Zimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1982		
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 24285021 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	110.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.08.2028	Energieeffizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24285021 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24285021 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285021 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24285021 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24285021 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285021 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24285021 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24285021 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285021 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24285021 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24285021 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Ein erster Eindruck

Mit diesem Immobilienangebot bietet Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd eine Wohnung zum Wohlfühlen bis ins hohe Alter an! 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 als Investor Ihre Ersparnisse gut anlegen und brauchen noch die passende Immobilie? Sie erkennen Ihre Wünsche wieder? Dann kommen Sie mit dieser 3-Zimmerwohnung Ihrer Wunscherfüllung näher! Die Wohnung befindet sich im 6. Obergeschoss einer gepflegten Wohneinheit mit angenehmer Nachbarschaft. Ihren Hauseingang teilen Sie sich mit nur 13 weiteren Eigentümern. Ein Fahrstuhl bringt Sie ganz komfortabel bis vor Ihre Wohnungstür, so dass Sie Ihr neues Zuhause bis ins hohe Alter genießen und auch Ihre Einkäufe ohne Anstrengung nach oben transportieren können. Grundlage für ein behagliches Zuhause bietet Ihnen die 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 71 m<sup>2</sup>. Die Räume präsentieren sich hell und luftig und lassen viel Spielraum für Ihre Gestaltungsideen. Das ca. 13 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank. Ein weiterer, ca. 7 m<sup>2</sup> großer Raum kann gut als Kinderzimmer, Büro, für Ihre Gäste oder als Ankleidezimmer eingerichtet werden. Das ca. 29 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer, das Ihnen Platz für Essbereich und Sofaecke bietet, wird Sie überzeugen. Breite Fensterfronten und der Zugang zur Loggia durchfluten den Wohnbereich mit viel Licht und unterstreichen die geräumige Wohnatmosphäre. Die geschützte, nach Südwesten ausgerichteten Loggia, auf die Sie sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus gelangen, ergänzt das Wohnangebot. Hier können Sie Ihre freie Zeit genießen, den wundervollen Blick über die Dächer von Laatzen schweifen und die Seele baumeln lassen, während die Sonne hinter dem Deister versinkt. Den Sonnenaufgang können Sie hingegen von der Küche, die mit praktischen Einbauelementen und einem Waschmaschinenanschluss eingerichtet ist, betrachten und den Wechsel der Jahreszeiten auf den Feldern, die sich bis zum Kronsberg erstrecken, beobachten. Ein weiterer Pluspunkt, insbesondere für Senioren, ist das Badezimmer, das von den derzeitigen Eigentümern barrierefrei und ansprechend saniert und mit einer bodengleichen Dusche sowie einem rollstuhlgerechten Waschbecken ausgestattet wurde. Staufläche finden Sie in dem privaten Kellerraum und darüber hinaus in einem Raum, der zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht. Ihre Wäsche können Sie im Gemeinschafts-Trockenkeller aufhängen und Ihr Fahrrad findet einen sicheren Abstellplatz im Fahrradkeller. Zum Objekt gehört eine Garage, die

sich in einem Tiefgaragenbereich befindet. Insgesamt erwartet Sie eine gemütliche Wohnung, die Sie mit einer geräumigen und hellen Wohnatmosphäre willkommen heißt und die Sie mit ihrem Weitblick und Komfort begeistern wird! Sie fühlen sich angesprochen? Dann zögern Sie nicht und nehmen Kontakt zu uns auf!

Objektnummer: 24285021 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Ausstattung und Details

- ETW im 6. OG in kleiner Wohnungseigentümergeinschaft (14 WE)
  - Fahrstuhl
  - 3 Zimmer (ca. 7 m<sup>2</sup>, 13 m<sup>2</sup>, 29 m<sup>2</sup>)
  - EBK (exkl. Kühlschrank)
  - Waschmaschinenanschluss in der Küche
  - Senioren- / Rollstuhlgerechtes Tageslicht-Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Glasabtrennung sowie separat geschalteter Lüftungsanlage
  - Loggia
  - Privater Kellerraum mit Licht und Strom
  - Fahrradkeller, Trockenraum und ein weiterer Kellerraum zur gemeinschaftlichen Nutzung
  - Geschlossene Garage in der Tiefgarage
- Ausstattung:
- Fenster: Doppelt verglaste Kunststofffenster (2019, Velux-Fenster 2012)
  - Fußböden: Laminat, Fliesen
  - Glasfaser
  - Heizung: 2006
  - Glastür zum Badezimmer
  - Gegensprechanlage



Objektnummer: 24285021 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in einer attraktiven und bevorzugten Wohngegend im Herzen von Laatzen, inmitten eines Grüngürtels. 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 bis nach Sarstedt oder 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!

Objektnummer: 24285021 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 110.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24285021 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Susanne Krausz-Grimsehl

---

Hufplattichweg 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)