

Laatzen

# Attraktive 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre mit Loggia - Erbpachtgrundstück!

Objektnummer: 25285006



KAUFPREIS: 125.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25285006 - 30880 Laatzen

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

Objektnummer: 25285006 - 30880 Laatzen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25285006
Wohnfläche	ca. 70,6 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1968

Kaufpreis	125.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25285006 - 30880 Laatzten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: 25285006 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25285006 - 30880 Laatzten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285006 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25285006 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25285006 - 30880 Laatzten

## Die Immobilie



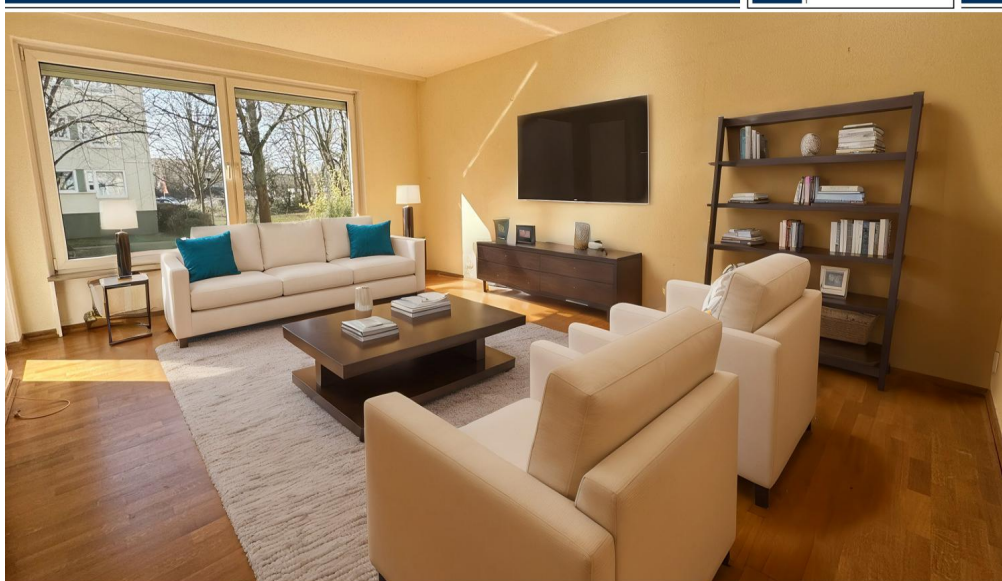
Objektnummer: 25285006 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285006 - 30880 Laatzten

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 25285006 - 30880 Laatzen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 25285006 - 30880 Laatzen

## Ein erster Eindruck

Mit diesem Immobilienangebot bietet Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd eine ca. 71 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre 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 zu ziehen? Sie suchen einen Zweitwohnsitz, weil das Pendeln zwischen Arbeitsplatz und Hauptwohnsitz zu anstrengend wird? Sie erkennen Ihre Wünsche wieder? Dann kommen Sie mit dieser 3-Zimmerwohnung Ihrer Wunscherfüllung näher! Die Wohnung befindet sich im Hochparterre einer gepflegten Wohneinheit mit angenehmer Nachbarschaft. Ihren Hauseingang teilen Sie sich mit nur 7 weiteren Wohnparteien. Die Wohnung besticht durch eine großzügige und helle Wohnatmosphäre. Der geräumigen Grundrisses lässt viel Spielraum für Ihre Einrichtungsideen. Herzstück der Wohnung ist das sonnenverwöhnte Wohn- und Esszimmer. Durch das Entfernen der Zwischenwand wurde das ca. 22,4 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit dem angrenzenden, ca. 12,5 m<sup>2</sup> großen Esszimmer zusammengelegt. Das Ergebnis ist ein großzügiger Wohnbereich, der sie mit seiner Helligkeit begeistern wird. Noch mehr Sonne und Ausblick in den begrünten Innenhof der Wohnanlage können Sie auf der nach Südwesten ausgerichtete Loggia genießen, auf die Sie vom Wohnzimmer aus gelangen. Im ca. 15,2 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer finden Sie Ihren Rückzugsort. Der Raum bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank. Sollten Sie Bedarf an einem zweiten Schlaf-/Kinder- oder Arbeitszimmer haben, ließe sich der Wohnbereich natürlich auch wieder in zwei Räume aufteilen, so dass hier ein Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eingerichtet werden könnte. Das 2010 renoviert Badezimmer überzeugt durch sein transparentes Ambiente, zu dem die weißen Hochglanzfliesen und die Glasabtrennung der Dusche beitragen. Ein weiteres Highlight erwartet Sie in der Küche. Diese wurde 2010 ebenfalls neu gestaltet und präsentiert sich mit weißen Hochglanzfronten, die perfekt mit der anthrazitfarbenen Arbeitsplatte harmonieren. Hier finden Sie auch einen Waschmaschinenanschluss vor, wodurch Ihnen der Weg zum Waschen in den Keller erspart bleibt. Ein weiterer Pluspunkt ist der Abstellraum, der an die Küche anschließt und ausreichend Platz für einen zweiten Kühl-/ Gefrierschrank sowie für Regale oder Schränke bietet. Weitere Staufläche steht Ihnen in Ihrem privaten Kellerraum zur Verfügung. Ihre Wäsche können Sie im Gemeinschafts-Trockenkeller aufhängen und Ihr Fahrrad findet einen Abstellplatz im Fahrradkeller. Insgesamt erwartet Sie eine unter modernen Gesichtspunkten renovierte Wohnung mit einem wohldurchdachten Grundriss, der ein gewisses Maß an Flexibilität bereit hält. Die Auswahl der verwendeten Materialien ist harmonisch aufeinander abgestimmt und trägt ebenso wie die Helligkeit zum Wohlfühlen bei: Ansehen - verlieben - einziehen!

Objektnummer: 25285006 - 30880 Laatzen

## Ausstattung und Details

- ETW Hochparterre in kleiner Wohnungseigentümergeinschaft (8 WE)
- 3 Zimmer (ca. 22,4 m<sup>2</sup>, 15,2 m<sup>2</sup>, 12,2 m<sup>2</sup>)
- Einbauküche (2010)
- Waschmaschinenanschluss in der Küche
- Badezimmer mit Dusche und Glasabtrennung (2010)
- Balkon / Loggia
- Privater Kellerraum mit Licht und Strom
- Fahrradkeller und Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung

### Ausstattung:

- Fenster: Doppelt verglaste Kunststofffenster
- Außenrollläden (teilweise elektrisch / manuell)
- Fußböden: Parkett, Fliesen
- Glasfaser
- Gasheizung: ca. 2018
- Markise (manuell)
- Sat-Anlage
- Gegensprechanlage

Hausgeld: 243,12 €

**Objektnummer: 25285006 - 30880 Laatzen**

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in einer attraktiven und bevorzugten Wohngegend im Herzen von Laatzen. 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: 25285006 - 30880 Laatzen

## Weitere Informationen

**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: 25285006 - 30880 Laatzen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Susanne Krausz-Grimsehl

---

Huflattichweg 17 Region Hannover 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)