

Laatzen – Laatzen

XXL-Haus mit traumhaftem Garten in familiärer und ruhiger Wohnlage!

Objektnummer: 24285023



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 172 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 542 m²

Objektnummer: 24285023 - 30880 Laatzen – Laatzen

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

Objektnummer: 24285023 - 30880 Laatzen – Laatzen

Auf einen Blick

Objektnummer	24285023	Kaufpreis	498.000 EUR
Wohnfläche	ca. 172 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Krüppelwalmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	8	Nutzfläche	ca. 0 m ²
Schlafzimmer	7	Ausstattung	Terrasse
Badezimmer	2		
Baujahr	2002		
Stellplatz	1 x Carport		

Objektnummer: 24285023 - 30880 Laatzen – Laatzen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	65.80 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	20.08.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24285023 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie



Objektnummer: 24285023 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie



Objektnummer: 24285023 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie



Objektnummer: 24285023 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie



Objektnummer: 24285023 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie



Objektnummer: 24285023 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie



Objektnummer: 24285023 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie



Objektnummer: 24285023 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie



Objektnummer: 24285023 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie



Objektnummer: 24285023 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie



Objektnummer: 24285023 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie



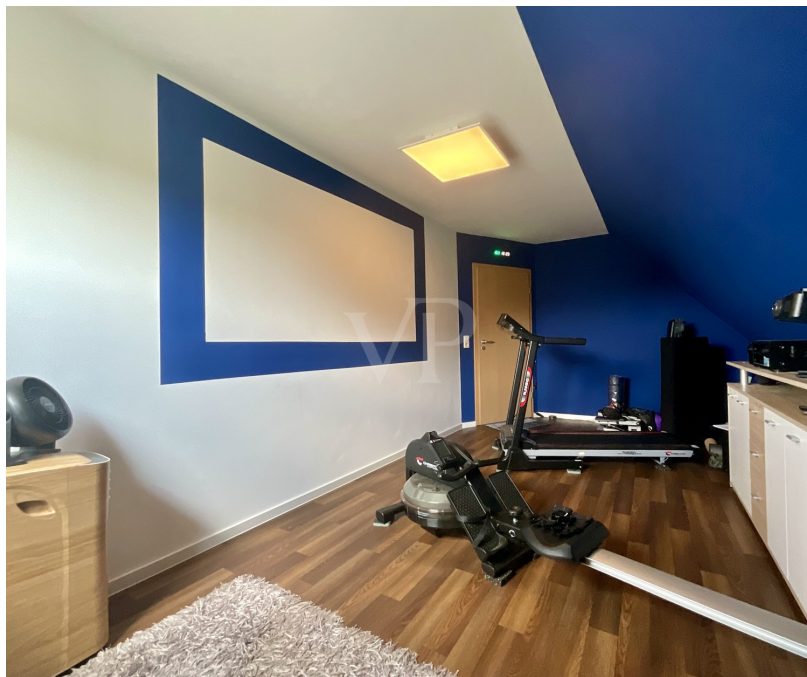
Objektnummer: 24285023 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie



Objektnummer: 24285023 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie



Objektnummer: 24285023 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie



Objektnummer: 24285023 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie



Objektnummer: 24285023 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie



Objektnummer: 24285023 - 30880 Laatzen – Laatzen

Ein erster Eindruck

Mit diesem Immobilienangebot stellt Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein Haus vor, das hinsichtlich Zimmeranzahl und Aufteilung Seinesgleichen sucht. Wenn Sie als große Familie auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind, in dem Sie Ihre Kinder unterbringen können, ohne dass es Streitigkeiten um die Zimmer gibt, wenn Sie auch im Alter weiterhin in Ihrem Haus leben möchten oder für Familienmitglieder mit Einschränkungen barrierefreies Wohnen benötigen, dann ist dieses Haus ein Glücksfall für Sie! Das 2002 erbaute freistehende Einfamilienhaus bietet Ihrer Familie eine Wohnfläche von ca. 172 m² zum Wohlfühlen. Mit insgesamt 8 Zimmern, davon 7 Schlafzimmern, ist das Haus darin erprobt, einer Familie mit vielen Kindern ein gemütliches Heim zu geben. Richten Sie im Dachgeschoss eine Kinderzone ein! Die vier Zimmer sind annähernd gleich groß, so dass Gerechtigkeit bei der Zimmerverteilung gewährleistet ist. Das Badezimmer, das mit einer Eckbadewanne ausgestattet ist, wird durch ein weiteres Duschbad im Erdgeschoss ergänzt, so dass der morgentliche Stau vor der Badezimmertür vermieden wird. Im Erdgeschoss stehen Ihnen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die Sie ganz nach Ihren Bedürfnissen als Schlaf- und Gästezimmer, als Büro oder Sportraum einrichten können. Von allen Zimmern genießen Sie den Blick ins Grüne oder können den Goldfischen im Gartenteich beim Schwimmen zusehen. Der Grundriss im Erdgeschoss gewährleistet außerdem ausreichend Privatsphäre, denn das Entreé, das Ihnen mit der freischwebenden Treppe und der Galerie einen luftigen Empfang beschert, teilt das Erdgeschoss in zwei Wohnflügel. Während sich die Schlafräume im linken Bereich befinden, erstreckt sich das Highlight des Hauses, der ca. 40 qm große Wohn-/Ess- und Küchenbereich in der rechten Haushälfte. Hier erwartet Sie ein fröhlicher Treffpunkt für Familie, Nachbarn und Freunde. Die Küche präsentiert sich geräumig und bietet viel Platz, um leckere Mahlzeiten vorzubereiten, die dann an der einladenden Tafel im angrenzenden Esszimmer genossen werden können. Ihr Lieblingsplatz wird der Hochtisch in der Küche werden. Ideal für das schnelle Frühstück, die Hausaufgaben, einen kurzen Plausch während des Kochens oder eine erholsame Tasse Kaffee zwischendurch. Für die behaglichen Stunden lässt sich im Wohnzimmer eine großzügige Couchecke einrichten. Die beiden doppelflügeligen Terrassentüren sorgen dafür, dass der Wohnbereich mit Tageslicht geflutet wird, und gewähren Zutritt auf die vorgelagerte Terrasse, die eine natürliche Erweiterung des Wohnzimmers nach draußen darstellt. Der wunderschön begrünte und von außen nicht einsehbare Garten lädt mit seinen verschiedenen Rückzugsmöglichkeiten dazu ein, die Seele baumeln zu lassen. Während die Kinder auf der Rasenfläche toben, finden Sie Ruhe auf der Hollywoodschaukel im hinteren Gartenbereich oder lassen den Abend auf der Veranda des geräumigen Gartenhauses ausklingen. Das Haus präsentiert sich mit einer

einladenden Wohnatmosphäre und einem Garten, der viel Platz zum Entspannen und Genießen verspricht. Die ruhige Lage in zweiter Reihe und das geräumige Wohnangebot machen diese Immobilie zu einem idealen Zufluchtsort für Ihre Familie! Ein perfektes Zuhause, das man nicht mehr verlassen möchte, ein Haus, das Lebensqualität und Komfort vereint - ein Geschenk, nicht nur für die große Familie!

Objektnummer: 24285023 - 30880 Laatzen – Laatzen

Ausstattung und Details

Freistehendes EFH, Baujahr 2002

- geräumiger Wohn-/Essbereich mit offen gestalteter Küche
- 7 Schlafzimmer (oder Kinder-/Gästezimmer, Büro, Ankleide, Sportraum), davon 3 im EG und 4 im DG
- 2 Badezimmer mit Tageslicht (EG: Bad mit Dusche, DG: Bad mit Eckbadewanne)
- Hauswirtschaftsraum und 2 weitere Abstellräume
- Spitzboden als weitere Abstellfläche
- Fenster: doppelt verglaste Kunststofffenster
- Fußböden: Fliesen, Laminat, Teppichboden, Vinyl (2021)
- neue Gasheizung aus 2022
- Fassade 2024 neu gestrichen

Außenanlage:

- Carport und weitere Außenstellplätze
- Gartenhaus mit Veranda
- Gartenteich
- Gartenbewässerungssystem

Objektnummer: 24285023 - 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 kurzen Wege zu den wichtigen Einrichtungen, die Rethen zu bieten hat, werden Sie zu schätzen wissen. Das Familienzentrum, Kindergärten und die Grundschule machen Rethen als Wohnort besonders für junge Familien attraktiv. Das Marktzentrum mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Banken, Gaststätten und vielem mehr runden das Profil ab. Verkehrsgünstig an der Bundesstraße B 6 zwischen Hildesheim und Hannover gelegen bietet Rethen auch für Berufspendler beste Voraussetzungen. Wer das Auto lieber stehen lässt, kann mit der Stadtbahn oder der S-Bahn ganz bequem die Stadtzentren von Laatzen bis Hannover oder Sarstedt und Hildesheim erreichen. Ebenso ist der Flughafen Hannover auf diese Weise ganz entspannt anzufahren. Für eine gelungene Freizeitgestaltung stehen neben dem ortsansässigen Sportverein 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! Perfektes Wohnen am Rande der Hauptstadt!

Objektnummer: 24285023 - 30880 Laatzen – Laatzen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 65.80 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. 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: 24285023 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com