

Laatzen

# Bezauberndes Reihenhaus mit 2 Vollgeschossen und Garage!

Objektnummer: 24285010



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

**KAUFPREIS: 335.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 201 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24285010 - 30880 Laatzen

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

Objektnummer: 24285010 - 30880 Laatzen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24285010	Kaufpreis	335.000 EUR
Wohnfläche	ca. 118 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	5	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	1982		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 24285010 - 30880 Laatzen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	79.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.04.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24285010 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24285010 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285010 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24285010 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285010 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285010 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24285010 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24285010 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285010 - 30880 Laatzten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24285010 - 30880 Laatzten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285010 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285010 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24285010 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285010 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24285010 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285010 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285010 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24285010 - 30880 Laatzen

## Ein erster Eindruck

Mit dieser Immobilie stellt Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein reizende Reihenhaus mit einer Wohnfläche von ca. 118 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 201 m<sup>2</sup> vor. Das 1982 erbaute Haus wurde in den letzten Jahren umfänglich und geschmackvoll renoviert. Das Ergebnis wird Sie überzeugen, denn die verwendeten Materialien harmonisieren farblich perfekt miteinander und tragen zu einem eleganten Wohnambiente bei. Die Küche, die alle notwendigen Geräte und einen kleinen Essplatz bereit hält, besticht durch eine klare Linie. Die weißen Fronten und die hellen Bodenfliesen, die auch im Flur und in der Diele zu finden sind, unterstreichen den transparenten Einrichtungsstil. Gleichmaßen modern und funktional empfängt Sie das Badezimmer mit der (fast) bodengleichen Dusche. Hier können Sie erfrischend in den Tag starten! Das Gäste-WC steht dem Badezimmer in nichts nach. Auf Grund der Bauweise mit zwei Vollgeschossen und zum Teil ausgebautem Dachgeschoss präsentiert sich das Haus mit einer hellen sowie geräumigen Wohnatmosphäre. Mit 5 Zimmern, davon 4 Schlafzimmer, einer Küche, 1 Badezimmer, ergänzt durch ein Gäste-WC, bietet Ihnen das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und Privatsphäre. Der großzügige Wohnbereich, der sich über die gesamte Hausbreite erstreckt, ist mit einem hochwertigen Vinylboden ausgestattet und lässt sich in verschiedene Wohnzonen einrichten. Am langen Esstisch kommt die Familie zu ausgedehnten Mahlzeiten oder Spieleabenden zusammen. Eine einladende Couchecke findet hier ebenfalls ihren Platz. Richten Sie die 3 Zimmer, die Ihnen im 1. Obergeschoss zur Verfügung stehen, je nach Ihren familiären Bedürfnissen, als Schlaf- oder Kinderzimmer, als Büro oder als Gäste-Zimmer ein. Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut. Ein Raum kann hier ebenfalls als Schlafzimmer genutzt werden. Der angrenzende Abstellraum bietet sich perfekt zum Trocknen der Wäsche in Kombination mit einem begehbaren Kleiderschrank oder als Staufläche an. Weitere Abstellflächen finden Sie in den beiden praktischen Abstellräumen im Erd- und Obergeschoss. Ein weiterer Abstellraum, der von außen begehbar ist, sowie eine Gartenbox sorgen für Ordnung im Außenbereich, so dass Sie Ihren Garten in Ruhe genießen können. Der gepflegte Charakter, den Sie im Haus vorfinden, setzt sich im Garten fort. Hier lädt eine breite Terrasse zum Entspannen im Freien ein. Eine elektrische Markise sorgt für angenehme Beschattung. Die Rasenfläche bietet Platz für Spielgeräte, so dass sich Ihre Kinder an der frischen Luft austoben können. Die links und rechts angelegten Rabatten mit pflegeleichten Bodendeckern, blühen im März /April üppig weiß. Hoch gewachsene Sträucher schützen vor neugierigen Blicken. Eine angenehme Nachbarschaft und die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel machen die Lage des Hauses zu einem Ort, an dem man sich sofort zuhause fühlt. Die Immobilie wird Sie mit ihrer wohnlichen Atmosphäre, die sich in der

durchdachten Raumgestaltung und der geschmackvollen Ausstattung widerspiegelt,  
überzeugen - ein Haus, das mit seinem Wohlfühlcharakter begeistert!

Objektnummer: 24285010 - 30880 Laatzen

## Ausstattung und Details

Reihenhaus mit 2 Vollgeschossen und Dachgeschoss, Hausbreite mehr als 6 m

- geräumiges Wohn-/Esszimmer
- 4 Schlafzimmer
- Einbauküche von 2016
- Badezimmer mit (fast) bodengleiche Dusche von 2015
- Gäste-WC von 2016
- 3 Abstellräume innerhalb des Hauses
- 1 Abstellraum von außen begehbar

Ausstattung:

- Gasheizung von 2006
- Fenster: doppelt verglaste Kunststofffenster von 2001
- Haustür von 2010
- elektrische Außenrollläden
- Fußböden: Fliesen & Vinyl von 2016, Teppich
- elektrische Markise
- Gartenbox
- Glasfaser liegt am Haus
- Garage

Objektnummer: 24285010 - 30880 Laatzen

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in einer attraktiven und bevorzugten Wohngegend im Herzen von Laatzen (kein Hochhausgebiet)! 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 von Sarstedt bis 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: 24285010 - 30880 Laatzen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 79.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24285010 - 30880 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)