

Laatzen – Laatzen

## 2-Zimmerwohnung mit grandioser Aussicht vom Balkon über Laatzen, Sonnenaufgang inklusive!

Objektnummer: 24285019



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

**KAUFPREIS: 105.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 24285019 - 30880 Laatzen – Laatzen

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

Objektnummer: 24285019 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24285019
Wohnfläche	ca. 58,2 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	8
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1969

Kaufpreis	105.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24285019 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	131.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.08.2025	Energie- Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24285019 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285019 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285019 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285019 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285019 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285019 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie



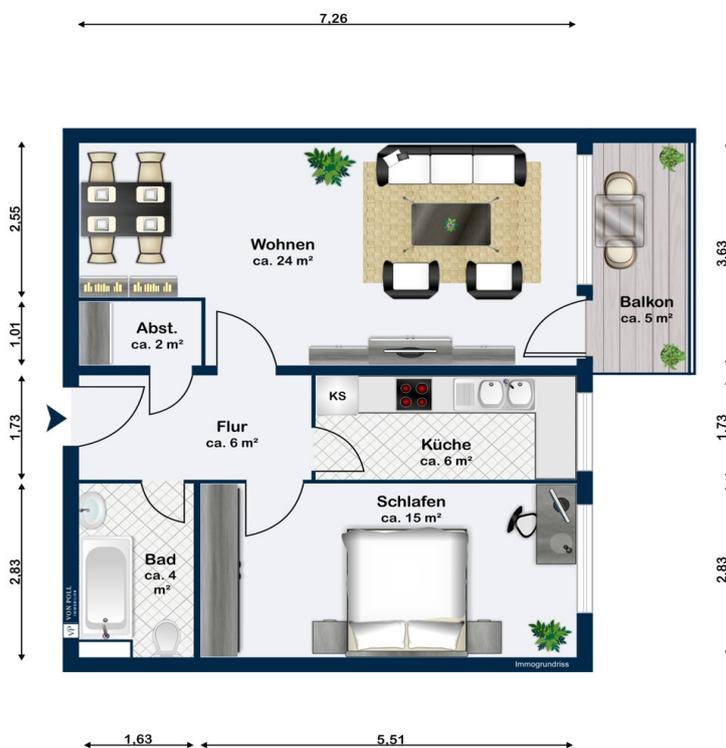
Objektnummer: 24285019 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24285019 - 30880 Laatzen – 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: 24285019 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Ein erster Eindruck

Von Poll Immobilien Hannover Region Süd bietet Ihnen mit dieser Immobilie eine gemütliche 2-Zimmerwohnung mit Blick über den Südosten von Laatzen an. 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 Ihre Ersparnisse gut anlegen und brauchen noch die passende Immobilie? Sie erkennen Ihre Wünsche wieder? Dann rufen Sie uns an! Die helle 2-Zimmerwohnung mit ca. 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in der obersten von insgesamt 8 Etagen eines sehr gepflegten Hauses. Ihr neues Zuhause erreichen Sie ganz bequem mit dem Fahrstuhl. Die Wohnung verfügt über ein innen liegendes Bad mit Badewanne und Duschvorrichtung. Daneben befindet sich das ca. 15 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer. Die Küche verfügt über eine Kühl-Gefrierkombination, einen Herd mit Ceranfeld, eine Dunstabzugshaube und einen Geschirrspüler sowie über einen Waschmaschinenanschluss. Die Böden im Flur, im Bad und in der Küche sind mit hellen Fliesen ausgestattet. Das ca. 15 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Kleiderschrank, Bett und einen Schreibtischplatz. In dem fast 24 m<sup>2</sup> großem Wohnzimmer lassen sich eine Essecke und ein Bereich zum Chillen unterbringen. Diese beiden Zimmer sind mit einem ansprechenden Laminatboden ausgestattet. Vom Wohnzimmer aus erreichen Sie den überdachten Balkon, der eine grandiose Aussicht bietet. Links neben dem Wohnzimmer befindet sich ein 1,7 m<sup>2</sup> großer Abstellraum mit Platz für Regale und Reinigungsutensilien. Eine Wohnung, die ein perfektes Zuhause für 1-2 Personen bietet, erwartet Sie! Rufen Sie uns gern an und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24285019 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Ausstattung und Details

2-Zimmer-Wohnung im 8. OG

ca. 58,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Baujahr 1969

1996 Austausch der Fenster in Küche und Schlafzimmer

2002 Umbau Küche, Heizung, Wasser

2002 Austausch der Heizungshauptähne in der Abstellkammer

2003 Austausch der Thermostatventile an allen Heizkörpern

2004 Einbau eines Handtuchheizkörpers im Bad

2004 Austausch der Bodenfliesen in Bad, Küche und Flur

2004 Einbau einer neuen Einbauküche

2008 Verlegung von Laminat mit Fußleisten in Wohnzimmer und Schlafzimmer

2010 Austausch der Wechselsprechanlage

2010 Fliesen Balkon

2014 Austausch des Balkonfensters und der Balkontür

2015 Austausch vom WC

2016 Austausch des Warmwasserspeichers in der Küche

2018 Austausch des Durchlauferhitzers im Bad

2019 Austausch von Ceranfeld und Herd

2019 Einbau einer Duschtrennung

2020 Erneuerung der Wannenarmatur

2023 Erneuerung des Wasserhahns für eine Waschmaschine in der Küche

Objektnummer: 24285019 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in zentraler Wohnlage im Herzen von Laatzen. Zwischen Hildesheimer Straße und Erich-Panitz-Straße gelegen, in einer ruhigen und grünen Wohnablage. In unmittelbarer Nähe befinden sich Kindergarten als auch die Grundschule und die weiterführende Schule. Genießen Sie die perfekte Infrastruktur, 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 Aqua-Laatzium 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 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: 24285019 - 30880 Laatzen – Laatzen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.8.2025. Endenergiebedarf beträgt 131.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 24285019 - 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)