

Laatzen – Laatzen

DHH mit besonderer Bauweise, Vollkeller und Carport in zentraler Lage von Laatzen!

Objektnummer: 24285031



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 227 m²

Objektnummer: 24285031 - 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: 24285031 - 30880 Laatzen – Laatzen

Auf einen Blick

Objektnummer	24285031
Wohnfläche	ca. 110 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1991
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	320.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 24285031 - 30880 Laatzen – Laatzen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	165.10 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	26.11.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 24285031 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie



Objektnummer: 24285031 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie



Objektnummer: 24285031 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie



Objektnummer: 24285031 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie



Objektnummer: 24285031 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie



Objektnummer: 24285031 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie



Objektnummer: 24285031 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie



Objektnummer: 24285031 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie



Objektnummer: 24285031 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie



Objektnummer: 24285031 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie



Objektnummer: 24285031 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie



Objektnummer: 24285031 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie



Objektnummer: 24285031 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie



Objektnummer: 24285031 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie



Objektnummer: 24285031 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie



Objektnummer: 24285031 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie



Objektnummer: 24285031 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie



Objektnummer: 24285031 - 30880 Laatzen – Laatzen

Ein erster Eindruck

Mit dieser Immobilie bietet Ihnen Von Poll Immobilien eine attraktive Doppelhaushälfte in zentraler Lage von Laatzen an. Das Haus befindet sich in gepflegter Nachbarschaft, die durch Doppel- und Reihenhäuser mit besonderer Bauweise geprägt ist. Mit einer Wohnfläche von ca. 110 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 227 m² spricht diese Immobilie insbesondere Paare oder eine kleine Familie an. Im Vollkeller bietet Ihnen ein ca. 29 m² großer Raum, der mit einem Heizkörper ausgestattet ist, weitere Ausweichmöglichkeiten, z. B. für die Nutzung als Hobbyraum, aber auch als Gästezimmer oder Büro. Das 1991 erbaute Haus freut sich darauf, von Ihnen bezogen und ganz nach Ihren Vorstellungen mit neuem Glanz versehen zu werden. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein geräumiges Entreé, das ausreichend Platz für Garderobe und Schuhschrank vorhält. Eine Glastür mit ergänzendem Glaselement gibt den Blick frei in das ca. 35 m² große Wohnzimmer und sorgt dafür, dass der Flur mit viel Tageslicht versorgt wird. Der Wohnbereich besticht durch die besondere Bauweise - der vorgezogenen Baukörper mit seiner breiten Fensterfront und der erhöhten Zimmerdecke verleiht diesem Bereich den Charakter eines Wintergartens und unterstreicht die transparente Wohnatmosphäre. Die Großzügigkeit setzt sich in der Küche fort. Hier warten 13 m² darauf, mit neuen Einbauelementen, einer Kochinsel und einem gemütlichen Essplatz ausgestattet zu werden. Der Klassiker ist die Speisekammer, die sie von der Küche aus betreten können - das sorgt für kurze Wege! Eine Selbstverständlichkeit ist das Gäste-WC, das sich ebenfalls im Erdgeschoss befindet. Das Obergeschoss überzeugt durch eine individuelle Raumgestaltung, die durch eine besondere Dach- und unterschiedliche Fensterformen geprägt ist. Diese Wohnebene beherbergt ein Schlafzimmer mit ca. 16 m² sowie zwei weitere Zimmer mit jeweils ca. 11 m². Eines der Zimmer wird durch eine angrenzende Abseite ergänzt - der perfekte Platz für einen begehbaren Kleiderschrank oder einen kuscheligen Schlafbereich. Das Badezimmer, das Sie mit 2 Fenstern und weißen Fliesen hell und freundlich empfängt, ist mit einer Badewanne ausgestattet. Mit 8 m² bietet es ein komfortables Platzangebot für eine mögliche Umgestaltung. Der Spitzboden, der über eine Bodentreppe zugänglich ist, dient als zusätzlicher Abstellraum. Hier ist auch die Heizung untergebracht. Weiteren Stauraum und den Hausanschlussraum finden Sie im Keller. Ein ca. 30 m² großer Raum, der mit einem Heizkörper ausgestattet ist, ist viel zu schade, um nur als Abstellraum genutzt zu werden. Er bietet sich vielmehr hervorragend als Gästezimmer oder als Büro an. Insgesamt erwartet Sie die Immobilie in einem einheitlichen Stil. Die Fußböden sind im Wohnraum und den Schlafzimmern einheitlich mit dunkelbraunen Laminatböden ausgestattet. Der gleiche Farbton findet sich in den Innentüren und Fenstern sowie in den Holzstufen der Treppe wieder. Sie, als neuer

Eigentümer, können ein gewisses Maß an Komfort erwarten und sich an der individuellen Bauweise erfreuen. Ein weiterer Pluspunkt ist das Carport, das sich direkt neben dem Hauseingang befindet. Vor dem Carport ist ein Außenstellplatz für ein zweites Auto und Ihre Fahrräder, Mülltonnen und Gartengeräte finden im Abstellraum, der an das Carport angrenzt, einen trockenen Platz. Vom Abstellraum haben Sie direkten Zugang in den Garten. Dieser präsentiert sich als geschützter Bereich und bietet mit den beiden Terrassen, die teilweise überdacht sind, ausreichend Raum für Entspannung. Diese Doppelhaushälfte ist eine hervorragende Gelegenheit für alle, die ein Eigenheim suchen, das durch ein nicht alltägliches Wohnambiente besticht. Sie bietet die perfekte Gelegenheit, eigene Ideen einzubringen, ein neues Zuhause mit wenigen Handgriffen zu renovieren und sich dabei auf eine solide Bausubstanz aus den 90er Jahren zu verlassen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich von den Potenzialen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 24285031 - 30880 Laatzen – Laatzen

Ausstattung und Details

DHH mit besonderer Bauweise

Erdgeschoss:

- geräumiges Entrée
- großzügiges Wohnzimmer (ca. 35 m²)
- Küche (ca. 13 m²) mit angrenzendem Abstellraum
- Gäste-WC

Obergeschoss:

- Schlafzimmer (ca. 16 m²)
- Zimmer (ca. 11 m²) mit Dachschräge
- Zimmer (ca. 11 m²) mit Dachschräge und angrenzender Abseite
- Badezimmer (ca. 8 m²) mit Badewanne

Dachgeschoss als Abstellraum

Keller:

- 1 Raum mit Heizkörper (ca. 29 m²)
- 1 Abstellraum (ca. 16 m²)
- 1 Hausanschlussraum

Ausstattung:

- Fenster: doppelt verglaste Holzfenster
- Fußböden: Laminat, Fliesen, Teppich
- Heizung: Gasheizung von 2015
- Carport mit angrenzendem Abstellraum

Objektnummer: 24285031 - 30880 Laatzen – 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 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: 24285031 - 30880 Laatzen – Laatzen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 165.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 24285031 - 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