

Laatzen – Laatzen

Einfamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und Ausbaupotential

Property ID: 24285029



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 340.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 170 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 807 m²

Property ID: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

At a glance

Property ID	24285029	Purchase Price	340.000 EUR
Living Space	ca. 170 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Construction method	Solid
Rooms	6	Usable Space	ca. 70 m ²
Bedrooms	5	Equipment	Terrace, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	1955		
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final Energy Demand	311.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	19.11.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1955

Property ID: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

The property



Property ID: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

The property



Property ID: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

The property



Property ID: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

The property



Property ID: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

The property



Property ID: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

The property



Property ID: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

The property



Property ID: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

The property



Property ID: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

The property



Property ID: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

The property



Property ID: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

The property



Property ID: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

The property



Property ID: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

The property



Property ID: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

The property



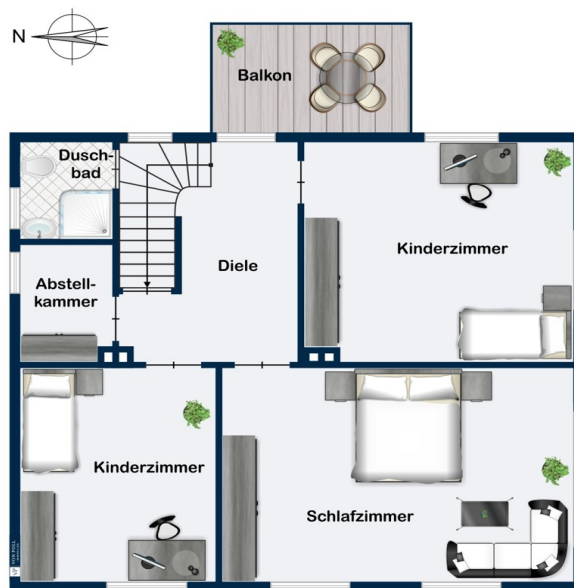
Property ID: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

The property



Property ID: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

Floor plans



Obergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

A first impression

Mit diesem Immobilienangebot bietet Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein Einfamilienhaus im charakteristischen Kaffeemühlenstil an. Die renovierungsbedürftige Immobilie wurde im Jahr 1955 auf einem großzügigen Grundstück von ca. 807 m² erbaut. Mit einer Wohnfläche von etwa 170 m² und teilweise noch klassischen Stilelementen überzeugt dieses Objekt mit einer idealen Kombination aus Raum, Charme und Umgestaltungsmöglichkeiten. Das Haus bietet sich sowohl als Einfamilienhaus für die große Familie an, bringt aber auch die beste Voraussetzung für die Nutzung als Mehrgenerationenhaus mit. Auch über Vermietung lässt sich nachdenken - Investoren können sich über eine lukrative Kapitalanlage freuen, denn auf Grund der Nähe zur Messe, zur Expo-Plaza und zur ZAG-Arena lässt sich eine gute Auslastung im Rahmen von Airbnb erwarten. Im Dachgeschoss, das bereits für den weiteren Ausbau vorbereitet ist, kann weiterer Wohnraum geschaffen werden, wodurch die Vielfältigkeit dieser Immobilie noch unterstrichen wird. Das Haus erwartet Sie mit 5 Zimmern, einer Küche und 2 Badezimmern, die sich auf zwei Vollgeschosse verteilen. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein Windfang, der in einen geräumigen Flur führt. Die Küche bietet nicht nur ausreichend Platz für einen Essbereich, sondern hat auch einen direkten Zugang zur Terrasse und dem weitläufigen Garten. Darüber hinaus steht Ihnen im Erdgeschoss ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein Badezimmer, das mit bodengleicher Dusche und Badewanne ausgestattet ist, zur Verfügung. Das neben der Küche gelegene Wohnzimmer rundet das Angebot im Erdgeschoss ab und bietet die Möglichkeit, eine moderne offene Wohnküche zu gestalten. Das Obergeschoss beherbergt drei Schlafzimmer, die Sie ganz nach Ihren Bedürfnissen als Schlaf- oder Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro einrichten können, sowie ein Duschbad. Ein Balkon trägt ebenso wie die Terrasse und der Garten zur Freizeitgestaltung und Erholung bei. Ein praktischer Abstellraum schafft zusätzlichen Stauraum. Das Dachgeschoss des Hauses ist zum weiteren Ausbau vorbereitet und bietet somit Potenzial zur individuellen Gestaltung sowie zur Erweiterung des Wohnraums. Der Wohnkomfort wird durch einen Vollkeller, der viel Abstellfläche, einen Heizungsraum und einen Waschkeller bietet, abgerundet. Der direkte Zugang zum Garten ist ideal für Hobbygärtner. Insgesamt überzeugt die Immobilie durch ihre praktische Raumaufteilung, ihre vielfältigen Nutzungs- aber auch Umgestaltungsmöglichkeiten sowie ein großzügiges Grundstück. Das Haus eignet sich somit ideal für Familien, die viel Platz benötigen, sowie für Anleger, die eine Immobilie mit Potenzial für die Vermietung an Messegäste oder als Airbnb suchen. Ein Haus mit vielen Optionen - packen Sie es an, seien Sie kreativ und lassen Ihren Ideen freien Lauf - gestalten Sie sich Ihren Traum!

Property ID: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

Details of amenities

Einfamilienhaus im Kaffeemühlenstil

Erdgeschoss:

- Windfang
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Wanne
- Küche mit Essbereich
- Wohnzimmer

Obergeschoss:

- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Balkon
- Abstellraum

Dachgeschoss:

- zum weiteren Ausbau vorbereitet

Keller:

- 2 Abstellräume, Heizungsraum, Waschkeller und Zugang zum Garten

Ausstattung:

- Kabelanschluss
- Fenster: doppelt verglaste Holzfenster (2000), Küchenfenster, Fenster im Treppenhaus, Windfang und Balkontür einfach verglast
- Außenrollläden (ausgenommen Wohnzimmer)
- Fußböden: Fliesen, PVC, Dielen, Teppich
- Gasheizung mit Durchlauferhitzer für Warmwasser (1996)
- Dacheindeckung inkl. Dämmung (2010)
- überdachte Terrasse
- 1 Garage, 1 Carport, 1 Freiplatz

Property ID: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

All about the location

Das Objekt befindet sich im nordöstlichen Bereich von Laatzen, an der Grenze zur Landeshauptstadt Hannover. 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, 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 Straßenbahn, die Sie bis nach Sarstedt oder bis nach Hannover und mit Umstieg weiter bis zum Flughafen Langenhagen bringt. Wenn es schneller gehen soll, ist der nahegelegene S-Bahnhof die perfekte Alternative. Ebenso hält Laatzen ein gut ausgebautes Busnetz bereit. Wer lieber mit dem Auto unterwegs ist, hat beste Anbindungen über den Messeschnellweg und weiter über die Autobahnen A 7 und A 2. Von diesem Objekt aus steht Ihnen die Welt offen!

Property ID: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 311.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

Property ID: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Susanne Krausz-Grimsehl

Hufplattichweg 17 Hanover Region South - Laatzen

E-Mail: hannover.sued@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com