

Laatzen – Laatzen

# Einfamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und Ausbaupotential

????????? ??????????: 24285029



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

???? ??????: 340.000 EUR • ??????????: ca. 170 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 807 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ??????????????
- ????????? ??????????????
- ??? ??????? ??????????????
- ?????????????????????? ??? ??????????????
- ??? ??? ??? ??????????????????
- ??????? ??????????????????????
- ?????????????????????? ??????????????????????

???????? ??????????: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24285029	????? ???????	340.000 EUR
????????????	ca. 170 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	????????????????	????????????	????????????????
????????	6	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	5	????????	???????
????????	2	????????????	????????????
????? ?????????????	1955	????????????????	ca. 70 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ????????????? ?????? ?????????????, 1 x ?????????	????????????????????	????????? ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ????????????	????? ??????? ??????	???????? ???????	311.40 kWh/m²a
??????????????	19.11.2034	??????????????	
???????????????????		??????????????	H
?????????? ???		??????????????????	
????? ????????????	??????	??????????????	
		????? ???????????????	1955
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ????????: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

?? ????????



???????? ??????????: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

?? ?????????



???????? ??????????: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

?? ?????????



???????? ?????????: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

?? ?????????



???????? ??????????: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

?? ?????????



??????? ????????: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

?? ????????



???????? ?????????: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

?? ?????????



??????? ???????: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

?? ????????



???????? ??????????: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

?? ?????????



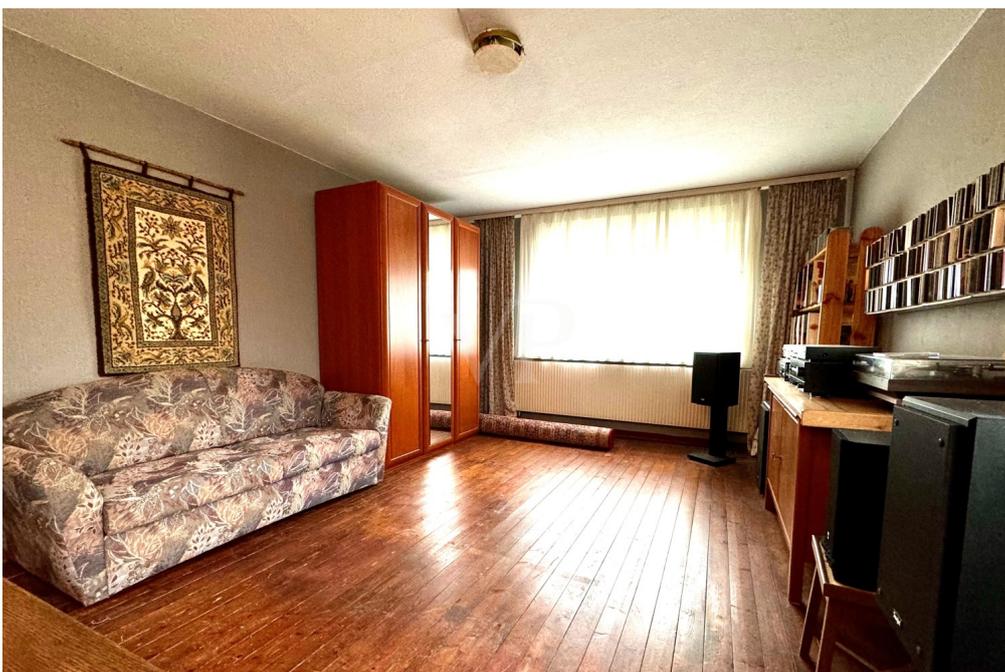
??????? ???????: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

?? ????????



??????? ????????: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

?? ????????



???????? ??????????: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

?? ?????????



???????? ??????????: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

?? ?????????



???????? ??????????: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

?? ?????????



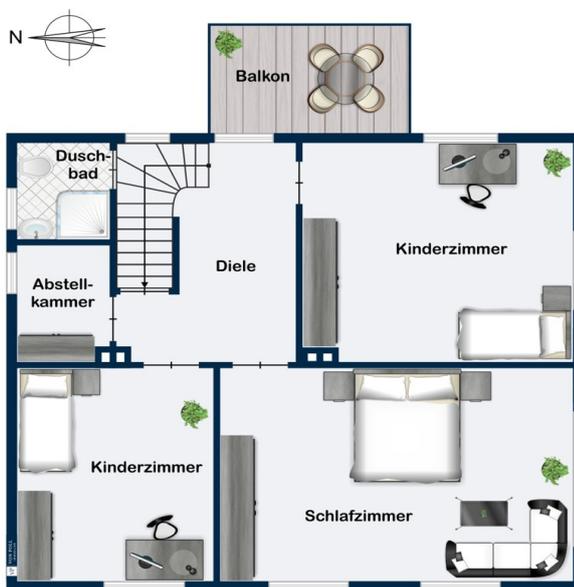
???????? ??????????: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

?? ?????????



???????? ??????????: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

???????



Obergeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ????????? ??? ??? ??????????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.

??????? ???????: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

??? ?????? ???????????

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 m<sup>2</sup> erbaut. Mit einer Wohnfläche von etwa 170 m<sup>2</sup> 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!

???????? ??????????: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

????????????????? ??? ???? ?????

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

??????? ???????: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

??? ??? ??? ???????????

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!

??????? ????????: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 311.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 24285029 - 30880 Laatzen – Laatzen

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Susanne Krausz-Grimsehl

---

Huflattichweg 17 ?????? ?????????? ?????????? - Laatzen  
E-Mail: hannover.sued@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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