

Laatzen / Oesselse – Laatzen

# Doppelhaus-Bungalow im Splitlevel mit Galerie und Teilkeller sowie 2 Garagen!

????????? ??????????: 24285009



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

???? ??????: 350.000 EUR • ??????????: ca. 140 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ?????? ????: 374 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24285009 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

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

???????? ??????????: 24285009 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

?? ??? ??????

|                                     |                                |                                |   |
|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---|
| ???????? ??????????                 | 24285009                       | ????? ???????                  | 350.000 EUR   |
| ?????????????                       | ca. 140 m <sup>2</sup>         | ??????                         |   |
| ?????? ????????                     | ?????????? ??????              | ?????????????                  | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????????? ???                  | ?????????? ?? ??<br>?????????? |                                |   |
| ??????????                          | 5                              |                                |   |
| ?????????????? ???<br>????????????? | 4                              | ??????????<br>???????????????? | ?????????   |
| ?????????????                       | 1                              | ?????????????????????????      | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| ????? ??????????????                | 1981                           | ??????                         |   |
| ?????? ??????????????               | 2 x ???????                    | ?????????                      | ?????????, WC<br>??????????????,<br>??????????????????<br>??????????                  |

???????? ??????????: 24285009 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

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

|   |                      |   |                            |
|---|----------------------|---|----------------------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>????????????                 | VERBRAUCH                  |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ????????<br>?????????????<br>?????????????        | 87.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 21.05.2034           | ????????????<br>?????????????????<br>???????????? | C                          |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ????????????<br>????????????                      |                            |

???????? ??????????: 24285009 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

?? ?????????



???????? ??????????: 24285009 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

?? ?????????



???????? ??????????: 24285009 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

?? ?????????



??????? ???????: 24285009 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

?? ????????





???????? ??????????: 24285009 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

?? ?????????



??????? ???????: 24285009 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

?? ????????



??????? ????????: 24285009 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

?? ????????



???????? ??????????: 24285009 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

?? ?????????



???????? ??????????: 24285009 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

?? ?????????



??????? ???????: 24285009 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

?? ????????



???????? ??????????: 24285009 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

?? ?????????



???????? ??????????: 24285009 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

?? ?????????





???????? ??????????: 24285009 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

?? ?????????



???????? ??????????: 24285009 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

?? ?????????



???????? ?????????: 24285009 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

?? ?????????



??????? ???????: 24285009 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

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

Mit diesem Immobilienangebot stellt Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd einen geräumigen Doppelhaus-Bungalow im Splitlevel-Stil mit Souterrain vor, der sich auf einer Grundstücksfläche von ca. 374 m<sup>2</sup> befindet. Das Haus präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> und besticht mit einem besonderen Grundriss, der eine offen gestaltete und großzügige Wohnatmosphäre verspricht. Auf Grund der Bauweise stehen Ihnen 2 Zimmer im Souterrain sowie zwei Zimmer im Hochparterre zur Verfügung, die sich perfekt als Schlaf-/ Kinder- /Gästezimmer oder als Büro eignen. Bei Bedarf könnte das Galeriezimmer ebenfalls nachträglich mit einer Wand verschlossen und als weiteres Zimmer genutzt werden. Ein geräumiges Badezimmer, ein Gäste-WC sowie eine Dusche und ein separates WC im Souterrain erfüllen auch die Ansprüche einer größeren Familie an umfangreichen Wohnkomfort. Durch die Splitlevel-Bauweise befinden sich die Schlafräume in einem von Wohnbereich separierten Bereich und gewährleisten eine entsprechende Privatsphäre. Die unterschiedlichen Wohnebenen, die jeweils um ein Badezimmer bzw. um eine Duscharmöglichkeit ergänzt werden, bieten die beste Grundlage, um unterschiedliche Wohnzonen, z. B. Eltern- / Kinderbereich oder Schlaf- und Gäste-bzw. Bürobereich zu gestalten. Im Wohnbereich, dessen geräumiges Wohnambiente durch die breiten Fensterfronten in Szene gesetzt wird, ist der beste Platz, um mit Familie und Freunden zu fröhlichen Stunden zusammen zu kommen. Sehr praktisch ist der direkte Zugang vom Essbereich in die angrenzende Küche - das garantiert kurze Wege, wenn die große Tafel im Esszimmer gedeckt werden soll. Ein weiteres Highlight ist die Galerie, die vom Wohnbereich eine halbe Etage höher angesiedelt ist und durch eine Glasbalustrade von diesem abgetrennt ist - ein Rückzugsort oder eine Lesecke zu dessen Füßen sich das repräsentative Wohnzimmer ausbreitet. Im Sommer bietet Ihnen die wind- und sichtgeschützte Terrasse, die Sie vom Wohnzimmer aus betreten können, einen zusätzlichen Aufenthaltsort, um die Freizeit im Freien zu genießen. Wenn es die Sonne zu gut meint, sorgt eine Markise für die gewünschte Beschattung. Den angrenzenden Garten werden Sie lieben - eine grüne Oase oder ein Spieleparadies für Ihre Kinder! Den direkten Zugang vom Garten in eine der zwei Garagen, in denen Ihr Fuhrpark einen sicheren Abstellplatz findet, werden Sie ebenfalls zu schätzen wissen - ein weiterer Pluspunkt, der für diese Immobilie spricht. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als ein vielseitiges Zuhause mit großem Potenzial für Kreativität hinsichtlich persönlicher Gestaltungs- und Einrichtungsideen. Die besondere Architektur, die durch das Pultdach und die Splitlevelbauweise charakterisiert ist, erschafft ein einladendes Wohnambiente und überzeugt durch eine interessante Raumaufteilung. Der Bungalow ist ideal für Familien, die viel Wert auf Privatsphäre legen und individuelle Wohnkonzepte bevorzugen. Nutzen Sie die Chance, dass dieses

einzigartige Haus zu Ihrem Ort der Entspannung mit hoher Freizeitqualität wird.

???????? ??????????: 24285009 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

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

Doppelbungalow im Splitlevel mit Souterrain

- geräumiger Wohnbereich
- Küche mit Zugang zum Wohnbereich und zum Flur
- Galerie mit Blick in den Wohnbereich
- 2 Zimmer auf halber Höhe
- 2 Zimmer im Souterrain
- 1 Badezimmer mit Wanne und Dusche
- 2 Gäste-WCs
- Waschkeller mit Dusche
- Heizungsraum mit Abstellfläche

Ausstattung:

- Fenster: Doppelt verglaste Kunststofffenster (2020/2021/2022), doppelt verglaste Holzfenster aus dem Baujahr
  - teilweise Außenrollläden (teilweise elektrisch)
  - Fußböden: Fliesen, Laminat, Teppich
  - Traufe & Attika aus Schiefer
  - Haustür neu
  - geschützte Terrasse mit Markise
  - Heizung 2004
- 2 Garagen, eine davon vom Garten aus begehbar

???????? ??????????: 24285009 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

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

Das Objekt befindet sich in Ingeln-Oesselse. Ingeln-Oesselse ist ein charmantes Doppeldorf, ein noch ländlich geprägter Ortsteil der Stadt Laatzen und als ruhige, bevorzugte Wohngegend im Süden der Landeshauptstadt Hannover bekannt. Hier wachsen Kinder noch behütet auf und auch ältere Herrschaften profitieren von einer gewachsenen Dorfstruktur - hier kennt man seine Nachbarn noch! Der Ort bietet Ihnen eine Infrastruktur, die Sie mit allem versorgt, was Sie zum täglichen Leben benötigen. Ärztliche Versorgung, Kita, Grundschule, Bäcker, Schlachter, Autowerkstatt, der Sportverein und ein aktives Gemeindeleben machen den Stadtteil für Jung und Alt gleichermaßen attraktiv. Die Feldmark, die zu langen Spaziergängen und Radtouren einlädt, trägt ebenso wie der Golfplatz, direkt vor den Toren von Ingeln-Oesselse, zur aktiven Freizeitgestaltung bei. Für Mobilität sorgt das öffentliche Verkehrsnetz. Über die Buslinie 390 erreichen Sie die Stad Sehnde oder das nahe gelegene Gleidingen. Von hier gelangen Sie mit der Stadtbahnlinie 1 nach Sarstedt, Laatzen-Mitte und weiter nach Hannover. Mit dem Auto haben Sie eine kurze Anbindung zu den Bundesstraßen (B6 und B443) und weiter auf den Messeschnellweg sowie auf die Autobahn A7.

??????? ???????: 24285009 - 30880 Laatzten / Oesselse – Laatzten

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.5.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 87.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. 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.



???????? ??????????: 24285009 - 30880 Laatzen / Oesselse – 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)