

Laatzen – Laatzen

# Reihenhaus mit 2 Vollgeschossen und Garage nahe der Leinemasch zu verkaufen!

????????? ??????????: 24285033



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

???? ??????: 375.000 EUR • ??????????: ca. 142 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 245 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24285033 - 30880 Laatzen – Laatzen

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

???????? ??????????: 24285033 - 30880 Laatzen – Laatzen

?? ??? ??????

|                      |                        |                |   |
|----------------------|------------------------|----------------|---|
| ???????? ??????????  | 24285033               | ????? ???????  | 375.000 EUR   |
| ????????????         | ca. 142 m <sup>2</sup> | ????????????   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ??????         | ?????????????? ??????  |                |   |
| ?????????            | 5                      |                |   |
| ???????????? ???     | 3                      |                |   |
| ??????????           |                        | ?????????      | ???????   |
| ??????????           | 2                      | ?????????????? |   |
| ????? ?????????????? | 1983                   | ?????????      | ?????????, WC<br>?????????????,<br>?????????????????<br>?????????, ??????????         |
| ????? ?????????????? | 1 x ???????            |                |   |

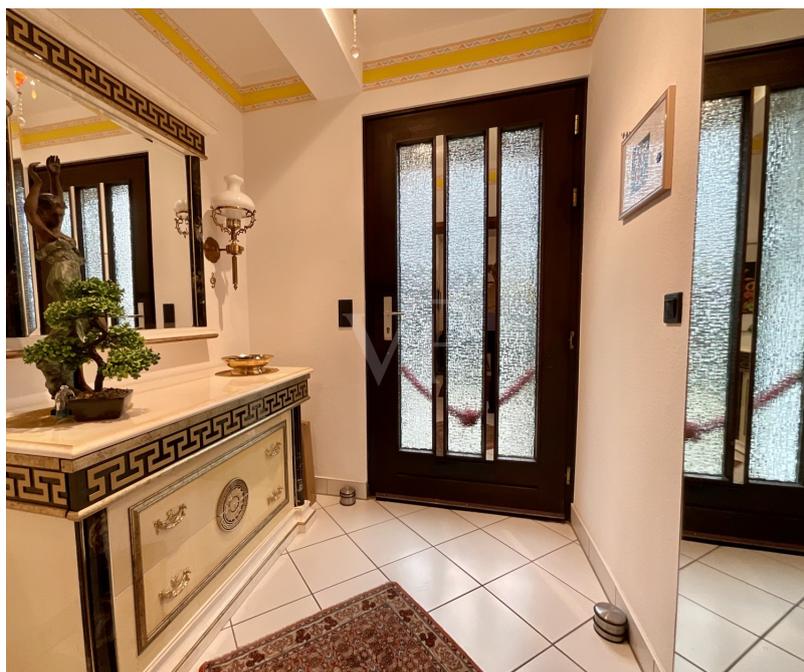
???????? ??????????: 24285033 - 30880 Laatzen – Laatzen

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

|                       |                        |                        |                             |
|-----------------------|------------------------|------------------------|-----------------------------|
| ???????????           | ?????????? ??????????? | ???????????????????    | VERBRAUCH                   |
| ?????????????         |                        | ???????????????        |                             |
| ????? ??????????????  | ???????                | ?????????              | 108.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ???????????????       | 30.12.2034             | ?????????????????      |                             |
| ????????????????????? |                        | ???????????????        |                             |
| ?????????? ???        |                        | ??????????????         | D                           |
| ????? ??????????????  | ???????                | ?????????????????      |                             |
|                       |                        | ??????????????         |                             |
|                       |                        | ????? ???????????????? | 1983                        |
|                       |                        | ?????????? ?? ??       |                             |
|                       |                        | ???????????????        |                             |
|                       |                        | ?????????????????????  |                             |

??????? ???????: 24285033 - 30880 Laatzen – Laatzen

?? ????????



??????? ???????: 24285033 - 30880 Laatzen – Laatzen

?? ????????



??????? ????????: 24285033 - 30880 Laatzen – Laatzen

?? ????????



???????? ?????????: 24285033 - 30880 Laatzen – Laatzen

?? ?????????



???????? ?????????: 24285033 - 30880 Laatzen – Laatzen

?? ?????????



???????? ?????????: 24285033 - 30880 Laatzen – Laatzen

?? ?????????



??????? ???????: 24285033 - 30880 Laatzen – Laatzen

?? ????????



??????? ????????: 24285033 - 30880 Laatzen – Laatzen

?? ????????



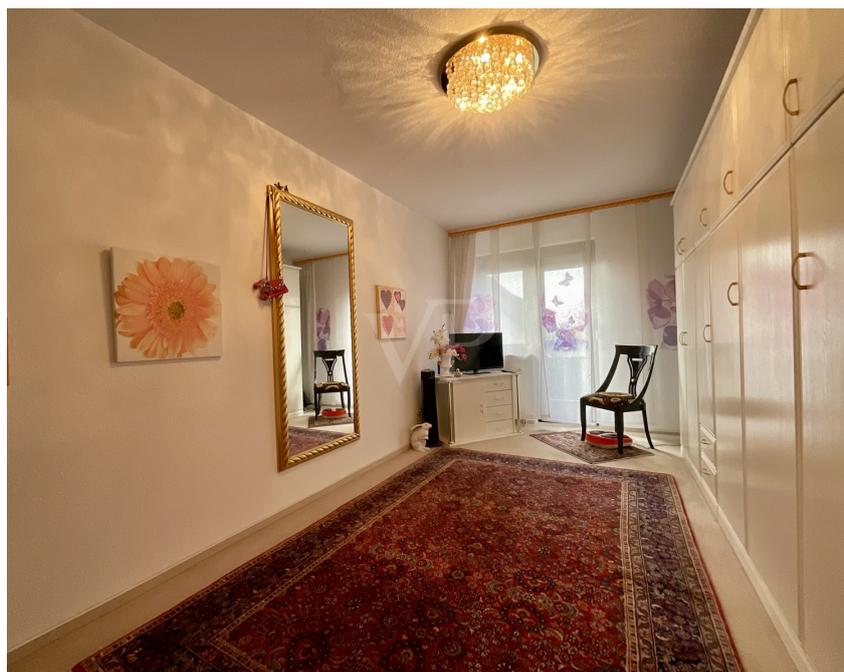
??????? ????????: 24285033 - 30880 Laatzen – Laatzen

?? ????????



???????? ?????????: 24285033 - 30880 Laatzen – Laatzen

?? ?????????



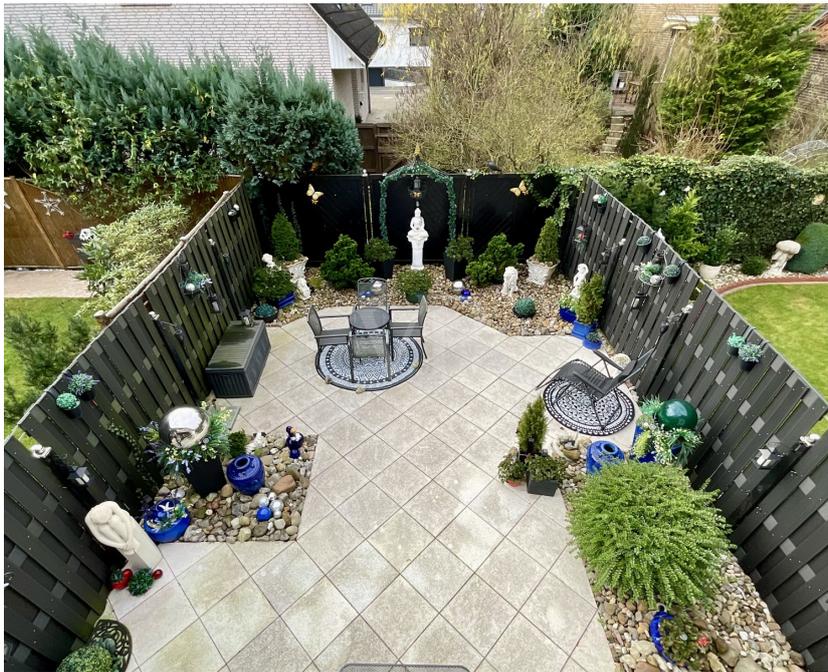
??????? ???????: 24285033 - 30880 Laatzen – Laatzen

?? ????????



???????? ?????????: 24285033 - 30880 Laatzen – Laatzen

?? ?????????



???????? ??????????: 24285033 - 30880 Laatzen – Laatzen

?? ?????????



??????? ????????: 24285033 - 30880 Laatzen – Laatzen

?? ????????



??????? ????????: 24285033 - 30880 Laatzen – Laatzen

?? ????????



???????? ?????????: 24285033 - 30880 Laatzen – Laatzen

?? ?????????



???????? ?????????: 24285033 - 30880 Laatzen – Laatzen

?? ?????????



??????? ???????: 24285033 - 30880 Laatzen – Laatzen

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

Mit dieser Immobilie bietet Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein attraktives Reihenhaus mit einer Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 145 m<sup>2</sup> an. Das 1983 erbaute Haus wurde in den letzten Jahren nach für nach renoviert und empfängt Sie in einem sehr gepflegten Zustand. Auf Grund der Bauweise mit zwei Vollgeschossen, dem ausgebauten Dachgeschoss sowie einem Vollkeller präsentiert sich das Haus mit einer hellen sowie geräumigen Wohnatmosphäre. Mit 5 Zimmern, davon 3-4 Schlafzimmern, 1 Küche, 1 Badezimmer, ergänzt durch 1 Gäste-WC, bietet Ihnen das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und Privatsphäre. Das Herz des Hauses bildet der großzügige Wohnbereich, der sich über die gesamte Hausbreite erstreckt. Mit ca. ...m<sup>2</sup> bietet er ausreichend Platz für einen Essbereich sowie für eine Couchecke und liefert somit den perfekten Rahmen für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Sehr komfortabel ist der direkte Zugang vom Wohnbereich in die Küche. Das garantiert kurze Wege, wenn der Tisch im Wohnzimmer gedeckt werden soll. Aber auch die Küche bietet die Möglichkeit, an dem integrierten Tisch leckere Mahlzeiten einzunehmen oder sich zu einer Tasse Kaffee zu treffen. Die 3 Zimmer, die Ihnen im 1. Obergeschoss zur Verfügung stehen, können Sie - je nach Ihren familiären Bedürfnissen - als Schlaf- oder Kinderzimmer, als Büro oder als Ankleideraum einrichten. Das hell geflieste Duschbadezimmer rundet das Profil auf dieser Wohnebene ab. Das Tageslichtbad wird Sie mit seiner Helligkeit begeistern. Als zusätzliche Rückzugsmöglichkeit bietet Ihnen das ausgebaute Dachgeschoss ein gemütliches Refugium. Sehr praktisch ist auch der kleine Abstellraum auf dieser Ebene. Weitere Abstellflächen stehen Ihnen im Vollkeller zur Verfügung. Der Keller wird Sie mit einem weiteren Highlight überraschen. Ein Raum, der viel zu schade ist, um nur als Stauraum genutzt zu werden, wurde von den derzeitigen Eigentümern als Partyraum eingerichtet - die beste Grundlage für fröhliche Feiern. Der gepflegte Charakter, den Sie im Haus vorfinden, setzt sich im Garten fort. Dieser wurde im italienischen Stil gestaltet - Naturstein und integrierte Blumenbeete sorgen für eine pflegeleichte Idylle, die zum Entspannen einlädt. So lässt sich die freie Zeit im Garten genießen! Eine elektrische Markise spendet hierbei angenehmen Schatten. Ein von außen begehbarer Abstellraum sorgt darüber hinaus für Ordnung im Außenbereich. Insgesamt erwartet Sie eine Immobilie, die viel Platz für Ihre Lieben bietet. Vom Keller bis zum Dachgeschoss besticht das Haus durch einen sehr gepflegten Charakter und einer klaren Wohnatmosphäre. Der Garten wird Sie mit seiner mediterranen Gestaltung und pflegeleichten Transparenz begeistern. Die Größe und Ausstattung gepaart mit der Nähe zur Leinemasch und der guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel machen das Hauses zu einem Ort, an dem man sich sofort zuhause fühlt.

???????? ??????????: 24285033 - 30880 Laatzen – Laatzen

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

Reihenhaus mit Vollkeller und Garage

Erdgeschoss:

- offen gestalteter Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Küche und zur Terrasse
- Gäste-WC
- von der Terrasse zugänglicher Abstellraum

Obergeschoss:

- 3 Zimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Balkon

Dachgeschoss:

- als Wohnraum ausgebaut
- kleiner Abstellraum

Keller:

- Hobby-/ Partyraum, 2 Abstellräume, Waschkeller

Ausstattung:

- Kabelanschluss bis ans Haus verlegt
- Fenster: doppelt verglaste Holzfenster (1983), einfach verglaste Fenster im Keller
- Außenrollläden im einem Schlafzimmer (manuell) und im Wohnzimmer (elektrisch)
- Fußböden: Fliesen (2020), Teppich (1983)
- Gas-Zentralheizung (2004)
- manuelle Markise
- Einbauküche (2017)
- Badezimmer (2020)
- Gäste-WC (2020)
- Terrasse für
- Garage auf einem nahegelegenen Garagenhof

Energieausweis:

Der Energieausweis befindet sich in Vorbereitung und wird bei der Besichtigung vorgelegt.

???????? ??????????: 24285033 - 30880 Laatzen – Laatzen

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

Das Objekt befindet sich in Rethen, an der Grenze zu Grasdorf, einem beliebten Ortsteil von Laatzen. Nur wenige Schritte trennen Sie vom Naherholungsgebiet Leinemasch. Der Stadtteil ist als bevorzugte Wohngegend bekannt, weil sich hier Natur und Infrastruktur optimal vereinigen. Die Natur zeigt sich hier von ihrer schönsten Seite. Die Leinemasch bietet Naturliebhabern und Freizeitsportlern vielfältige Wander-, Rad- und Reitwege. Andererseits steht Ihnen in Rethen eine umfangreiche Infrastruktur zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten, die eine umfassende Versorgung gewährleisten, Apotheken, Banken, Ärzte, Bäckereien und vieles mehr befinden gebündelt in einem kleinen Marktzentrum ganz in der Nähe an der Hildesheimer Straße. Sport- und Freizeiteinrichtungen stehen Ihnen in unterschiedlicher Form zur Verfügung. Auch für die Betreuung Ihrer Kinder ist gesorgt. Kindergärten und die Grundschule befinden sich direkt im Ort. Weiterführende Schulen sind auf kurzem Wege mit dem Fahrrad oder mit dem Bus erreichbar. Neben dem Bus der Linie 346 sorgt die Straßenbahn mit den Linien 1 und 2 für weitere Mobilität. So gelangen Sie ganz bequem in die Zentren von Laatzen und Sarstedt oder in die Landeshauptstadt Hannover und weiter bis zum Flughafen in Langenhagen. Aber auch das Leine-Center, das Aqualaatzium sowie das Krankenhaus erreichen Sie auf diesem Wege ganz bequem in kürzester Zeit. Der S-Bahnhof von Rethen bietet eine gute Alternative zur Straßenbahn. Die Bundesstraße B 443 mit Anbindung an die Autobahn A7 sowie der Messeschnellweg sorgen für zusätzliche Mobilität mit dem Pkw. Wo könnte man besser wohnen?

??????? ?????????: 24285033 - 30880 Laatzten – Laatzten

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 108.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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. 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.

???????? ??????????: 24285033 - 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)