

Laatzen

# Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und Vollkeller auf einem 815 m<sup>2</sup> großen Grundstück!

Objektnummer: 25285027



KAUFPREIS: 370.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 131 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 818 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25285027 - 30880 Laatzen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25285027 - 30880 Laatzen

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25285027   |
| Wohnfläche   | ca. 131 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 6          |
| Schlafzimmer | 4          |
| Badezimmer   | 3          |
| Baujahr      | 1958       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 370.000 EUR                                                               |
| Haus        | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Einbauküche                                                     |

Objektnummer: 25285027 - 30880 Laatzen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 300.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 30.08.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1958           |

Objektnummer: 25285027 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285027 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285027 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285027 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285027 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285027 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285027 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285027 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285027 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285027 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285027 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285027 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285027 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285027 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285027 - 30880 Laatzen

## Ein erster Eindruck

Mit diesem Immobilienangebot stellt Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd eine Doppelhaushälfte mit vielfältigen Optionen auf einem weitläufigen Grundstück mit ca. 815 m<sup>2</sup> vor!

Das im Jahr 1958 erbaute Haus präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup>, die sich auf 2 Wohnebenen verteilt. Der Grundriss bietet viel Platz für eine große Familie und gewährleistet durch das ausgebaute Dachgeschoss vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss steht Ihnen neben dem großzügigen, offen gestalteten Wohn-/Essbereich, ein Wannenbad und eine Küche zur Verfügung. Wenn Sie eine großzügige, offen gestaltete Wohnatmosphäre bevorzugen und auch die Küche in den Wohnbereich integrieren möchten, bietet sich hier die perfekte Möglichkeit, die Zwischenwand von Küche und Wohn-/ Essbereich zu entfernen und ein repräsentatives und modernes Wohnambiente zu schaffen.

Vom Esszimmer aus haben Sie Zugang zum Garten. Dieser präsentiert sich als grüne Oase und wird Sie begeistern. Lassen Sie bei der Neugestaltung Ihren Ideen freien Lauf - erschaffen Sie sich Ihre Ruhezone an einem Gartenteich oder einem Pool, bauen Sie Gemüsebeete an oder nutzen Sie den Platz für Freizeitaktivitäten oder einfach nur zum Verweilen im Freien.

In dem vollständig ausgebauten Dachgeschoss erwarten Sie 3 Zimmer, die Sie ganz nach Ihren Bedürfnissen als Schlaf- oder Kinderzimmer, Büro oder Ankleidezimmer einrichten können. Ein Duschbad sowie eine Küche komplettieren das Angebot auf dieser Wohnebene und schaffen die Voraussetzung für die Nutzung als Einliegerwohnung. Es ließe sich auch darüber nachdenken, Bad und Küche zusammenzulegen und ein geräumiges Wohlfühlbad zu gestalten. Ein weiteres Zimmer steht Ihnen auf der Zwischenebene zur Verfügung. Dieses eignet sich perfekt als Jugendzimmer. Sie können sich natürlich auch als Eltern hier einen Rückzugsort schaffen und den Kinder ihr Reich im Dachgeschoss einrichten.

Der Wohnkomfort wird durch einen Vollkeller, der viel Abstellfläche bietet, abgerundet. Neben den klassischen Wirtschaftsräumen, wie Abstellraum, Heizungsraum, Waschkeller sowie einem Duschbad, gibt es hier einen Hobbyraum mit angrenzendem Partykeller, der für fröhliche Abende prädestiniert ist.

Einen Zugang vom Keller in den Garten gibt es ebenfalls - so können Sie die frisch gewaschene Wäsche direkt im Freien aufhängen oder nach getaner Gartenarbeit die Dusche im Keller nutzen.

Die überdachte Terrasse bietet einen geschützten Bereich, in dem Sie auch an regnerischen Tagen an der frischen Luft verweilen können.

Zum Außenbereich gehört zudem eine neben dem Hauseingang gelegene Garage, in der

Ihr PKW einen trockenen und sicheren Abstellplatz findet. Ein Gartenschuppen ergänzt das Platzangebot für Gartengeräte und Gartenmöbel.

Insgesamt erwartet Sie eine Immobilie, die sich als ein Zuhause mit vielen wohl durchdachten Details sowie einem großzügigen Platzangebot auf einem weitläufigen Grundstück präsentiert.

Das Haus eignet sich aufgrund seiner vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und geräumigen Wohnatmosphäre ideal für Familien, die viel Platz benötigen und den Freizeitwert im weitläufigen Garten zu schätzen wissen. Nutzen Sie die Flexibilität, sich Ihr Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und einzurichten. Prüfen Sie in diesem Zusammenhang auch die Option, das Haus durch einen Anbau zu erweitern - die Grundstückgröße bietet die beste Voraussetzung dafür!

Objektnummer: 25285027 - 30880 Laatzen

## Ausstattung und Details

Doppelhaushälfte

Erdgeschoss:

- Windfang
- Flur
- offen gestalteter Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Garten
- Wannenbad
- Küche mit Essplatz
- Schlafzimmer (auf einer Zwischenebene)

Dachgeschoss:

- vorgelagerter Raum
- 2 Zimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Küche

Keller:

- 1 Abstell- / Vorratsraum
- Waschkeller (mit Heizkörper)
- Werkstatt / Heizungsraum
- Duschbad
- Hobby-/ Partyraum (mit Heizkörper)
- Zugang zum Garten

Ausstattung:

- Fenster: zweifachverglaste Holzfenster (80er Jahre)
- elektrische Außenrollläden im EG
- Haustür (von wann?)
- Fußböden: Fliesen, Teppich, Laminat (90er Jahre)
- Heizung: Gaszentralheizung (ca. 2010)
- Internet: Kabel
- Wasserleitungen (70er Jahre)
- Dacheindeckung (80er Jahre)
- Garage
- Gartenteich
- Freisitz
- Brunnen

Objektnummer: 25285027 - 30880 Laatzen

## Alles zum Standort

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 sich gebündelt in und in der Nähe von dem kleinen Marktzentrum 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?

Objektnummer: 25285027 - 30880 Laatzen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 300.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.  
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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25285027 - 30880 Laatzen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Susanne Krausz-Grimsehl

---

Huflattichweg 17, 30880 Laatzen  
Tel.: +49 511 - 64 20 165 0  
E-Mail: [hannover.sued@von-poll.com](mailto:hannover.sued@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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