Laatzen

# Helle 3,5-Zimmer-Wohnung mit überdachter Loggia und Stellplatz in Laatzen!

*Objektnummer: 26285022*



KAUFPREIS: 195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73 m² • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26285022 - 30880 Laatzen


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

Objektnummer: 26285022 - 30880 Laatzen

# Auf einen Blick

| | | | |
|---|---|---|---|
| Objektnummer | 26285022 | Kaufpreis | 195.000 EUR |
| Wohnfläche | ca. 73 m² | Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Zimmer | 3.5 | Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 2 | | |
| Badezimmer | 1 | | |
| Baujahr | 1975 | Bauweise | Massiv |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz | Ausstattung | Balkon |

Objektnummer: 26285022 - 30880 Laatzen

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 120.6 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 03.07.2034 | Energie-Effizienzklasse | D |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1975 |

Objektnummer: 26285022 - 30880 Laatzen

# Die Immobilie

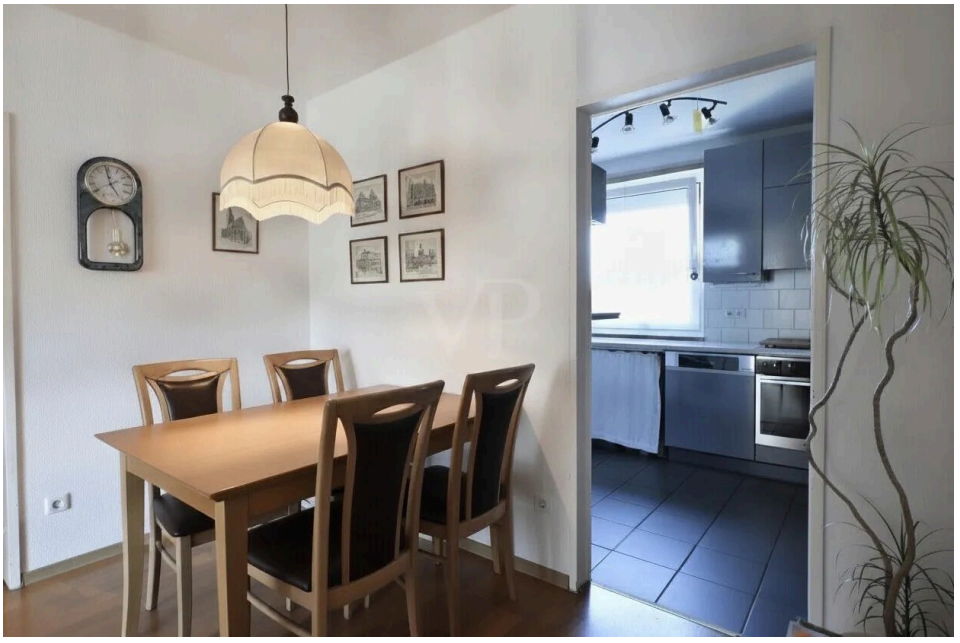




Objektnummer: 26285022 - 30880 Laatzen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26285022 - 30880 Laatzen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26285022 - 30880 Laatzen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26285022 - 30880 Laatzen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26285022 - 30880 Laatzen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26285022 - 30880 Laatzen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26285022 - 30880 Laatzen

# Die Immobilie



Objektnummer: 26285022 - 30880 Laatzen

# Ein erster Eindruck

Mit diesem Immobilienangebot präsentiert Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd eine gepflegte 3,5-Zimmer-Wohnung in attraktiver Wohnlage von Laatzen.
Die Immobilie überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, helle Wohnräume und eine angenehme Wohnatmosphäre – ideale Voraussetzungen für Paare, kleine Familien oder alle, die komfortables Wohnen in guter Lage zu schätzen wissen.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1975. Den Hauseingang teilen Sie sich mit nur 11 weiteren Parteien.

Auf rund 73 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit einer gelungenen Aufteilung in Wohn- und Privatbereich. Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der dank seiner breiten Fensterfronten mit viel Tageslicht geflutet wird und eine freundliche, einladende Atmosphäre schafft. Ob gemütliche Sofalandschaft oder großer Esstisch für gesellige Abende mit Familie und Freunden – hier findet beides seinen Platz.
Direkt vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die überdachte Loggia. Sie bietet einen geschützten Außenbereich, der sich hervorragend für den morgendlichen Kaffee an der frischen Luft, laue Sommerabende oder als liebevoll gestaltete grüne Oase eignet. Eine Markise sorgt hierbei für die gewünschte Beschattung.
Die separate Küche ist unmittelbar neben dem Essbereich gelegen und überzeugt durch ihre praktische Anordnung. Die kurzen Wege unterstreichen den durchdachten Grundriss und bieten hohen Komfort im Alltag.
Der private Schlafbereich befindet sich in einem separaten, vom Wohnbereich abgetrennten Teil der Wohnung und sorgt so für ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre. Hier befinden sich das ca. 13 m² große Schlafzimmer mit ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen großzügigen Kleiderschrank sowie ein weiterer, ebenfalls ca. 13 m² großer Raum, der sich flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder Ankleide nutzen lässt. Abgerundet wird der Schlafbereich durch das innenliegende Badezimmer, das mit einer Badewanne ausgestattet ist.
Ergänzt wird das Angebot durch einen privaten Kellerraum, der sich deutlich von einer klassischen Abstellfläche abhebt. Der Raum ist vollständig gefliest und mit einer Elektrobodenheizung ausgestattet. Dadurch bietet er vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Hobbyraum, Werkstatt oder komfortable Lagerfläche. Für den täglichen Komfort stehen Ihnen außerdem ein gemeinschaftlich nutzbarer Wasch- und Trockenkeller sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung.
Ein zur Wohnung gehörender PKW-Stellplatz auf einer benachbarten Parkfläche rundet dieses attraktive Angebot ab.

Insgesamt erwartet Sie eine gepflegte Eigentumswohnung, die mit einer hellen Wohnatmosphäre, einem durchdachten Grundriss und einer gelungenen Trennung von

Wohn- und Privatbereich überzeugt. Abgerundet durch die geschützte Loggia und den zugehörigen PKW-Stellplatz bietet sie beste Voraussetzungen für komfortables Wohnen in angenehmer Lage.

Objektnummer: 26285022 - 30880 Laatzen

# Ausstattung und Details

ETW im 3. Obergeschoss
- Wohn-/ Essbereich
- Küche
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Innenliegendes Badezimmer mit Duschwanne (ca. 2000)
- überdachte Loggia
- Privater Kellerraum mit Licht und Strom
- Fahrradkeller, Waschkeller und Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung
- 1 PKW Stellplatz

Ausstattung:
- Fenster: dreifach verglaste Kunststofffenster (2015/20)
- elektrische Außenrollläden
- Markise
- Fußböden: Fliesen (2005), Parkett
- Heizung: Gas-Zentralheizung (2005)
- Internet / Fernsehen: Kabelanschluss, Glasfaser liegt im Treppenhaus
- Gegensprechanlage

Objektnummer: 26285022 - 30880 Laatzen

# Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer beliebten Wohnlage von Laatzen und verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit den Vorzügen einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Das gepflegte Wohnumfeld verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer sehr guten Nahversorgung.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Darüber hinaus bietet das nahegelegene Leine-Center ein vielfältiges Angebot an Geschäften, Gastronomie und Serviceeinrichtungen.

Für Erholung und Freizeit laden die weitläufigen Grünflächen der Leinemasch, das Naturschutzgebiet Alte Leine sowie der beliebte Park der Sinne zu Spaziergängen, Fahrradtouren und entspannten Stunden im Freien ein. Verschiedene Sport- und Freizeitangebote ergänzen die hohe Wohn- und Lebensqualität des Standortes.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Stadtbahn- und Busverbindungen ermöglichen eine schnelle und komfortable Erreichbarkeit der Hannoveraner Innenstadt sowie der umliegenden Stadtteile. Auch der Bahnhof Hannover Messe/Laatzen ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet eine gute Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.

Mit dem Pkw profitieren Sie zudem von der Nähe zu den Bundesstraßen B3, B6 und B443 sowie zu der Autobahn A7. Dadurch sind sowohl die Landeshauptstadt Hannover als auch zahlreiche Ziele in der Region schnell erreichbar.

Die gelungene Kombination aus guter Infrastruktur, vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie einer hervorragenden Verkehrsanbindung macht diese Lage zu einem attraktiven Wohnstandort für unterschiedliche Lebensphasen und Ansprüche.

Objektnummer: 26285022 - 30880 Laatzen

# Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26285022 - 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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com