Laatzen

3,5-Zimmer-Wohnung mit individuellem Gestaltungspotenzial und überdachter Loggia in Laatzen!

Objektnummer: 26285024



KAUFPREIS: 185.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73 m² • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26285024 - 30880 Laatzen

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

Objektnummer: 26285024 - 30880 Laatzen

Auf einen Blick

Objektnummer	26285024
Wohnfläche	ca. 73 m²
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1975
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	185.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26285024 - 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: 26285024 - 30880 Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285024 - 30880 Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285024 - 30880 Laatzen

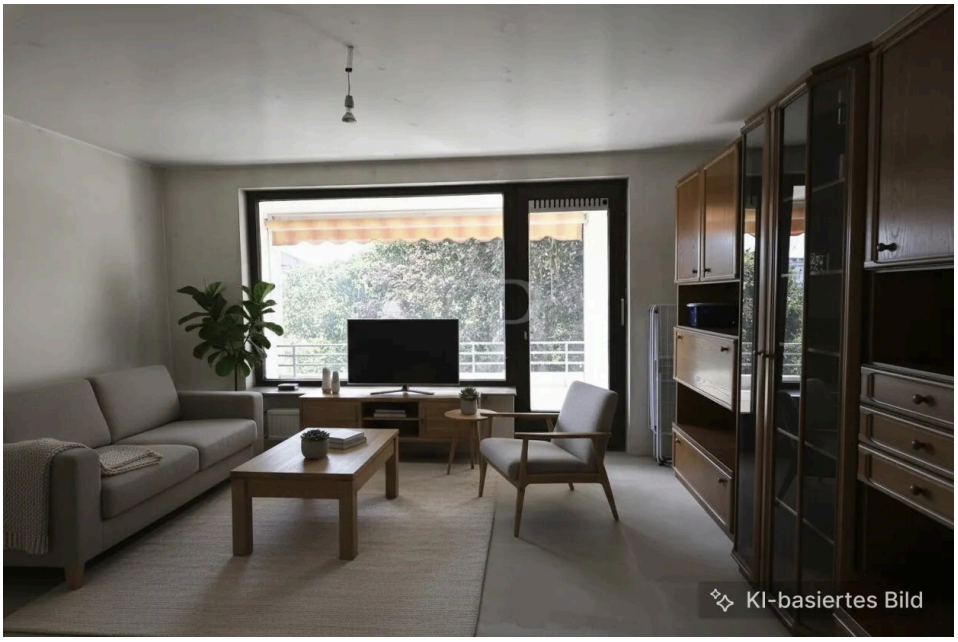
Die Immobilie





Objektnummer: 26285024 - 30880 Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285024 - 30880 Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285024 - 30880 Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285024 - 30880 Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285024 - 30880 Laatzen

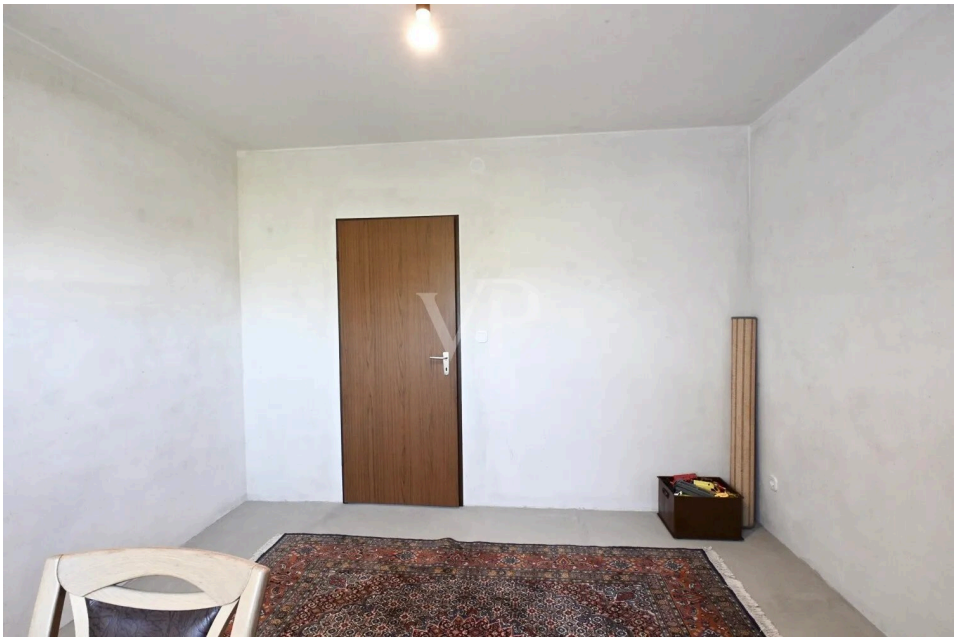
Die Immobilie





Objektnummer: 26285024 - 30880 Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285024 - 30880 Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285024 - 30880 Laatzen

Die Immobilie



Objektnummer: 26285024 - 30880 Laatzen

Ein erster Eindruck

Mit diesem Immobilienangebot präsentiert Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd eine attraktive 3,5-Zimmer-Wohnung mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten in gefragter Wohnlage von Laatzen.
Die Immobilie überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, großzügige Wohnräume und eine klare Trennung von Wohn- und Privatbereich. Besonders hervorzuheben ist der bereits begonnene Renovierungsprozess: Der Estrich wurde bereits eingebracht, sodass die Wohnung eine hervorragende Grundlage für die abschließende Gestaltung bietet. Die Wahl der Bodenbeläge und die Wandgestaltung können Sie ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen und Ihrem individuellen Wohnstil umsetzen – und Ihrem neuen Zuhause so von Anfang an eine ganz persönliche Note verleihen.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1975. Den Hauseingang teilen Sie sich mit nur 11 weiteren Parteien.

Die rund 73 m² Wohnfläche bieten eine angenehme Raumaufteilung mit großzügigem Wohnbereich und klar abgetrenntem Privatbereich. Mittelpunkt des Wohnens ist der weitläufige Wohn- und Essbereich, der durch die großzügigen Fensterflächen angenehm hell und freundlich wirkt. Ob gemütliche Wohnlandschaft, ein großer Esstisch oder eine Kombination aus beidem – der Raum lässt sich flexibel gestalten und bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden ebenso wie für gesellige Zusammenkünfte.

Die überdachte Loggia ist direkt vom Wohnbereich aus zugänglich und bietet einen geschützten Platz im Freien. Hier lässt sich der Alltag wunderbar hinter sich lassen – ob bei einer entspannten Auszeit oder einem Frühstück an der frischen Luft. Die vorhandene Markise sorgt an sonnigen Tagen für angenehmen Schatten und zusätzlichen Komfort.

Die Küche ist unmittelbar an den Essbereich angebunden und fügt sich stimmig in die Raumaufteilung ein. Die kurzen Wege schaffen eine praktische Verbindung zwischen Kochen und Wohnen und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die privaten Räume sind angenehm vom Wohnbereich getrennt. Das ca. 13 m² große Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen großzügigen Kleiderschrank. Ein weiterer, ebenfalls rund 13 m² großer Raum lässt sich flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder Ankleide nutzen. Das Badezimmer befindet sich derzeit noch im Ausbauzustand. Der Grundputz ist bereits vorhanden und die erforderlichen Leitungen sind verlegt. Die abschließenden Oberflächenarbeiten, wie beispielsweise das Verspachteln der Wände und das Verlegen der Fliesen, sowie die Installation der Sanitärobjekte stehen noch aus. Damit bietet sich Ihnen die

Möglichkeit, die Ausstattung und Gestaltung des Badezimmers ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen umzusetzen.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt der zur Wohnung gehörende Kellerraum. Hier steht Ihnen eine praktische zusätzliche Abstellfläche zur Verfügung. Ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenkeller sowie ein Fahrradkeller ergänzen das Angebot.
Ein zur Wohnung gehörender PKW-Stellplatz auf einer benachbarten Parkfläche ergänzt das Angebot.

Diese Wohnung verbindet eine attraktive Raumaufteilung mit der Möglichkeit, die abschließende Gestaltung selbst in die Hand zu nehmen. Die bereits erfolgte Vorbereitung der Renovierung, die helle Wohnatmosphäre und die geschützte Loggia bilden eine hervorragende Basis für ein individuelles Zuhause. Eine interessante Immobilie für alle, die Wert auf Raum, Flexibilität und persönliche Gestaltungsmöglichkeiten legen.

Objektnummer: 26285024 - 30880 Laatzen

Ausstattung und Details

ETW im 2. Obergeschoss
- Wohn-/ Essbereich
- Küche
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Innenliegendes Badezimmer mit Duschwanne
- überdachte Loggia
- Privater Kellerraum mit Licht und Strom
- Fahrradkeller, Waschkeller und Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung
- 1 PKW Stellplatz

Ausstattung:
- Fenster: doppelt verglaste Holzfenster (werden vorr. im Herbst 2026 durch dreifach verglaste Kunststofffenster ersetzt)
- Markise
- Fußböden: Fliesen, Estrich
- Heizung: Gas-Zentralheizung (2005)
- Internet / Fernsehen: Kabelanschluss, Glasfaser liegt im Treppenhaus
- Gegensprechanlage

Objektnummer: 26285024 - 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: 26285024 - 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: 26285024 - 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