Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Ein Zuhause zum Wohlfühlen - Freistehendes Einfamilienhaus mit Platz für die ganze Familie!

Objektnummer: 26285027



KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 455 m²

Objektnummer: 26285027 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

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

Objektnummer: 26285027 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Auf einen Blick

Objektnummer	26285027
Wohnfläche	ca. 128 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1986
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	499.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26285027 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	100.06 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.08.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 26285027 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285027 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285027 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285027 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285027 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285027 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285027 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

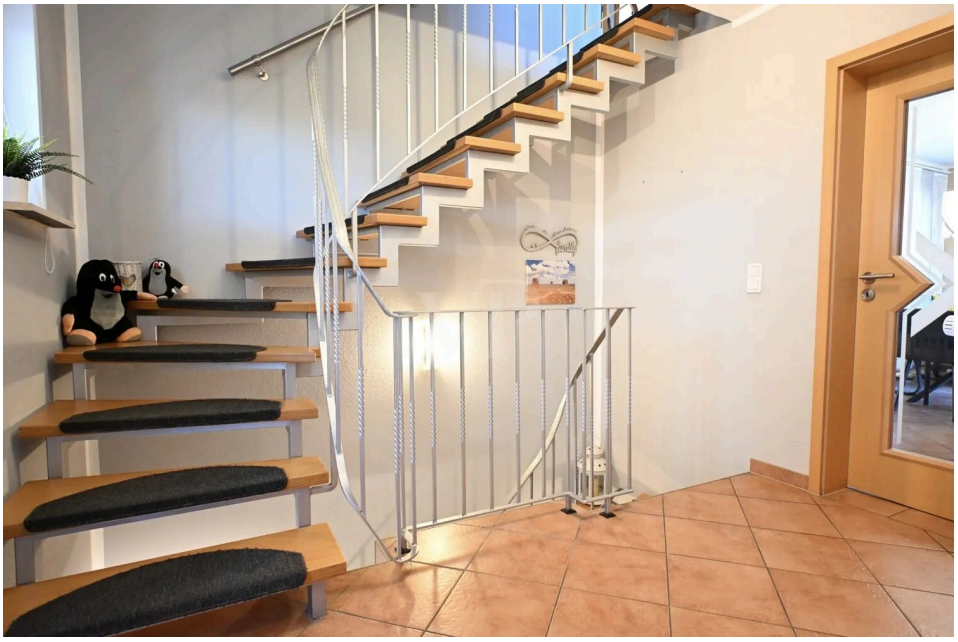
Die Immobilie





Objektnummer: 26285027 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285027 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285027 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285027 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285027 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285027 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285027 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285027 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285027 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Die Immobilie



Objektnummer: 26285027 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Ein erster Eindruck

Mit dieser Immobilie präsentiert Ihnen VON POLL IMMOBILIEN Hannover Region Süd ein gepflegtes Einfamilienhaus mit großzügigem Platzangebot und einem durchdachten Raumkonzept.
Das im Jahr 1986 errichtete Haus befindet sich auf einem ca. 455 m² großen Grundstück in ruhiger Wohnlage und bietet mit ca. 128 m² Wohnfläche einem Paar oder einer Familie ein gemütliches Zuhause.
Vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, eröffnen Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Zwei Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort und ermöglichen auch in den Morgenstunden einen entspannten Start in den Tag.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohnbereich mit einer zum Wohnraum hin offen gestalteten Küche. Der integrierte Essplatz fügt sich harmonisch in den Küchenbereich ein und schafft eine einladende Atmosphäre für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Stunden mit Familie und Freunden.
In den Sommermonaten bietet die an den Wohnbereich angenzende, geschützte Terrasse eine schöne Erweiterung des Wohnens ins Freie. Sie lädt zum Entspannen und Verweilen ein, während die Markise an sonnigen Tagen angenehmen Schatten spendet. Der angrenzende Garten rundet den Außenbereich ab und bietet zusätzlichen Raum für Freizeit und Erholung. Die Rasenfläche bietet ausreichend Platz für Spielgeräte, so dass sich Ihre Kinder an der frischen Luft austoben können.

Im Obergeschoss stehen Ihnen drei flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung, die sich ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer gestalten lassen. Ergänzt wird diese Ebene durch ein helles Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, das den Wohnkomfort auf dieser Etage abrundet.

Auch im Untergeschoss überzeugt das Haus mit zusätzlichen Nutz- und Abstellflächen. Neben dem Hausanschlussraum, dem Heizungsraum und zwei Abstellräumen stehen Ihnen zwei weitere Räume zur Verfügung. Diese sind jeweils mit Heizkörpern versehen und bieten entsprechend vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, die über eine reine Lagerfläche hinausgehen. Ob als Hobbyraum, Arbeitsbereich, Rückzugsort oder zusätzlicher Stauraum – hier stehen Ihnen weitere Flächen zur individuellen Nutzung zur Verfügung. Zusätzliche Abstellmöglichkeiten im Spitzboden ergänzen das umfangreiche Platzangebot.

Ein Carport bietet eine geschützte Abstellmöglichkeit für Ihren Pkw und sorgt zugleich für kurze Wege, während Gartengeräte bequem im vorhandenen Gartenschuppen untergebracht werden können.

Insgesamt überzeugt die Immobilie durch die gelungene Verbindung aus zeitgemäßem Wohnkomfort und einer angenehmen, wohnlichen Atmosphäre. Das durchgängige, klare Design sorgt in allen Räumen für ein stimmiges und harmonisches Gesamtbild. Damit bietet dieses Einfamilienhaus den idealen Lebensmittelpunkt für kleine Familien oder anspruchsvolle Paare, die ein bezugsfertiges Zuhause in ruhiger Wohnlage suchen.

Objektnummer: 26285027 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Ausstattung und Details

Einfamilienhaus
Erdgeschoss:
- Flur
- Garderobe
- Küche mit Essbereich
- repräsentativer Wohnbereich
- Badezimmer mit Dusche

Obergeschoss:
- Flur
- Schlafzimmer mit Ankleide
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Kinderzimmer
- Arbeitszimmer

Dachboden
- über Bodentreppe zugänglich

Keller
- Vorflur
- Hausanschlussraum
- Heizungsraum
- Flur
- 2 Abstellräume (jeweils mit Heizkörper)
- 2 Hobbyräume (jeweils mit Heizkörper)

Ausstattung:
- Fußböden: Fliesen (2005), Laminat, Vinyl (2015)
- Heizung: Gas-Zentralheizung (2006)
- Fenster: dreifach verglaste Kunststofffenster (2011-2013)
- (elektrische) Außenrollläden
- Haustür (2013)
- Internet / Fernsehen: Kabelanschluss, Glasfaseranschluss ist beantragt / geplant

Außenbereich:
- Carport (2022)
- Terrasse
- Markise (2006)
- Gartenhaus (2014)

Objektnummer: 26285027 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich zwischen Gleidingen und Rethen.
Der Ortsteil Gleidingen – eingebettet in Felder und Obstplantagen - hat sich einerseits noch ursprünglichen, dörflichen Charme bewahrt, hält andererseits alles für Sie bereit, was Sie zum Leben benötigen.
Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, eine Apotheke, Gaststätten, Sport-und Freizeiteinrichtungen, der Golfclub, eine katholische und evangelische Kirchengemeinde.
Kindergärten mit Krippe und Hort, eine Grundschule sowie eine Behindertenschule machen Gleidingen besonders für Familien interessant.
Oder Sie nutzen die Nähe zu Rethen und profitieren auch von der dortigen Infrastruktur!
Im Ort gibt es 3 Straßenbahnhaltestellen. Die Zentren von Sarstedt, Laatzen und Hannover sind bequem in 10 bis 30 Minuten erreichbar. Der S-Bahn-Anschluss in Rethen sorgt für eine noch schnellere Anbindung und bringt Sie auch ganz bequem z. B. bis zum Flughafen Langenhagen oder nach Hildesheim.
Mit dem PKW ist die Erreichbarkeit der Landeshauptstadt durch die Bundesstraße B6 in jeweils 20 Minuten gewährleistet.

Objektnummer: 26285027 - 30880 Laatzen / Gleidingen – 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: 26285027 - 30880 Laatzen / Gleidingen – 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