Laatzen

Ein Zuhause mit Charakter – großzügiges Einfamilienhaus auf weitläufigem Grundstück

Objektnummer: 26285031



KAUFPREIS: 800.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1400 m²

Objektnummer: 26285031 - 30880 Laatzen

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

Objektnummer: 26285031 - 30880 Laatzen

Auf einen Blick

Objektnummer	26285031
Wohnfläche	ca. 190 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1913
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	800.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26285031 - 30880 Laatzen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	09.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	170.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1913

Objektnummer: 26285031 - 30880 Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285031 - 30880 Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285031 - 30880 Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285031 - 30880 Laatzen

Die Immobilie

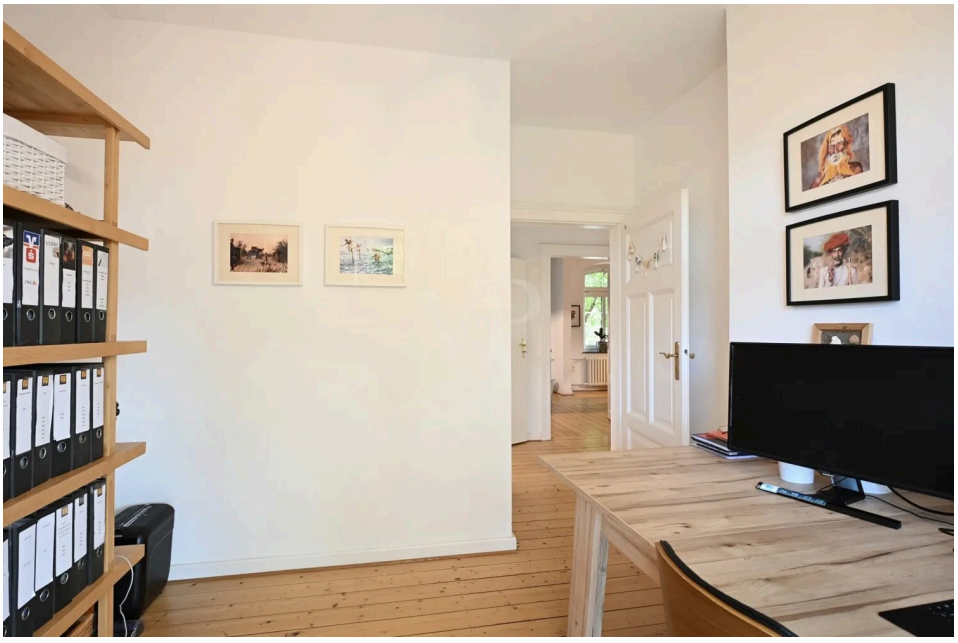




Objektnummer: 26285031 - 30880 Laatzen

Die Immobilie

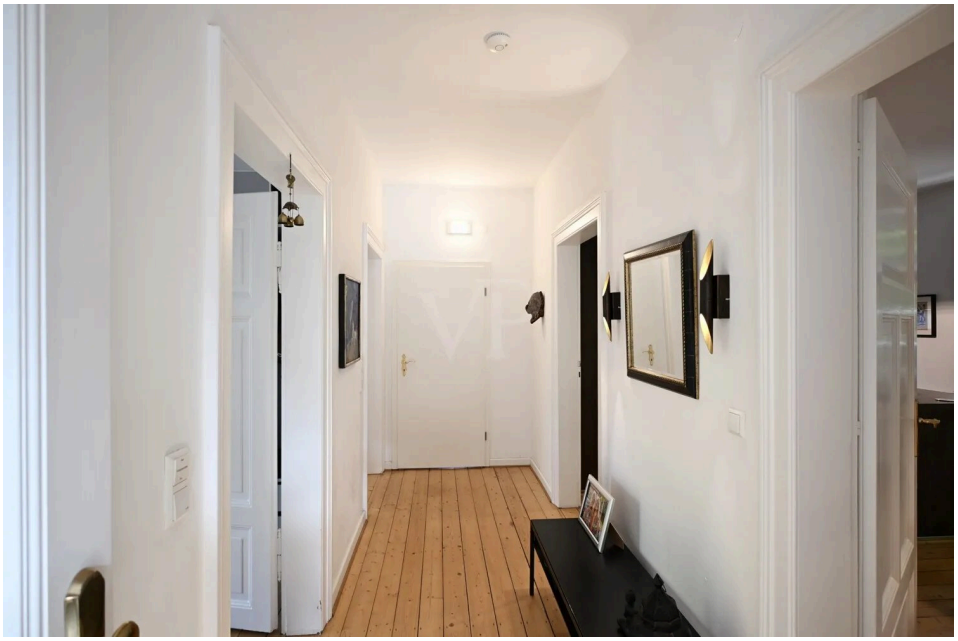




Objektnummer: 26285031 - 30880 Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285031 - 30880 Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285031 - 30880 Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285031 - 30880 Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285031 - 30880 Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285031 - 30880 Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285031 - 30880 Laatzen

Die Immobilie

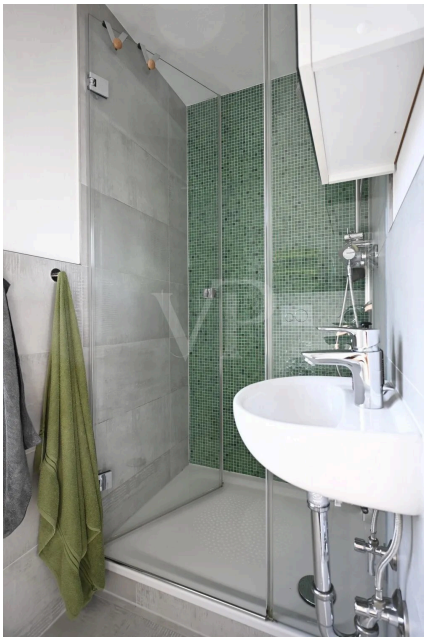






Objektnummer: 26285031 - 30880 Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285031 - 30880 Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285031 - 30880 Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285031 - 30880 Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285031 - 30880 Laatzen

Die Immobilie



Objektnummer: 26285031 - 30880 Laatzen

Ein erster Eindruck

Mit dieser Immobilie präsentiert Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein großzügiges Einfamilienhaus, das mit seinem besonderen Charme sowie einem weitläufigen Grundstück überzeugt.
Auf rund 190 m² Wohnfläche verteilen sich insgesamt neun Zimmer und bieten damit viel Raum für die ganze Familie oder für Mehrgenerationenwohnen.

Bereits beim Betreten des Hauses sticht die gelungene Verbindung aus stilvollen Details, hellen Räumen und einer harmonischen Gestaltung ins Auge. Bei der Sanierung wurde besonderes Augenmerk auf die Auswahl hochwertiger Materialien und eine stimmige Farbgebung gelegt. Das moderne, klare Design zieht sich durch die einzelnen Räume und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen das offene Raumgefühl.

Die geräumige Küche lässt die Herzen ambitionierter Hobbyköche höherschlagen. Die in L-Form angelegte Einbauküche, ergänzt durch einen Küchenblock, ist ein echter Hingucker und punktet mit hochwertigen Geräten. Die offene Verbindung zwischen Küche und Esszimmer verleiht diesem Bereich eine besondere Großzügigkeit. Hier findet auch ein langer Esstisch bequem seinen Platz und bietet den idealen Rahmen für gemeinsame Mahlzeiten, ausgedehnte Abende und gesellige Runden mit Familie und Freunden.
Die beiden im Erdgeschoss gelegenen Zimmer lassen sich in Kombination mit dem Badezimmer, das über eine bodengleiche Dusche verfügt, ideal als Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer mit integriertem Ankleidebereich sowie ein weiteres Badezimmer. Das Wohnzimmer bietet viel Raum für eine Wohnlandschaft und schafft eine angenehme Atmosphäre zum Entspannen und Wohlfühlen. Bei Bedarf ließe sich der Raum durch das Einziehen einer Leichtbauwand unkompliziert in zwei separate Zimmer unterteilen und damit flexibel an unterschiedliche Wohnbedürfnisse anpassen.

Als zusätzliche Rückzugsmöglichkeit bietet Ihnen das ausgebaute Dachgeschoss mit 4 Zimmern und eigenem Duschbad einen behaglichen Aufenthaltsort - perfekt als Elternzone, für das jugendliche Kind oder für Ihre Gäste!

Abstellflächen hält der Keller bereit. Neben dem Heizungsraum, einem Waschkeller sowie einem Abstellraum steht Ihnen hier ein Hobbyraum zur Verfügung. Dieser Raum ist beheizt und eignet sich somit auch für Nutzungen, die über eine reine Lagerfläche hinausgehen.

Ein besonderes Highlight erwartet Sie im Garten: Das im Jahr 2019 in massiver Bauweise errichtete Gartenhaus überzeugt mit seinem wohnlichen Charakter und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als gemütlicher Rückzugsort, Fitnessraum oder Platz für gesellige Stunden.

Ein überdachter Freisitz mit Outdoorküche schafft insbesondere in den Sommermonaten einen schönen Rahmen für gemeinsame Abende im Freien.

Der weitläufige Garten bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen. Ob gemütliche Sitzecke, Spielfläche für Kinder oder ein eigener Obst- oder Gemüsegarten – hier finden sowohl Erholungssuchende als auch Familien beste Bedingungen vor.

Eine Garage sorgt für einen trockenen und geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug, während Gartengeräte, Fahrräder und weiteres Zubehör bequem im Schuppen untergebracht werden können.

Insgesamt überzeugt die Immobilie durch die gelungene Verbindung aus zeitgemäßem Wohnkomfort und einer angenehmen, wohnlichen Atmosphäre. Die umfassende Sanierung, das durchdachte Raumkonzept und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen das Haus zu einem besonderen Zuhause für Familien, Paare und alle, die großzügiges Wohnen mit viel Platz für persönliche Lebensentwürfe schätzen.

Objektnummer: 26285031 - 30880 Laatzen

Ausstattung und Details

Erdgeschoss:
- Diele
- Flur
- offen gestaltete Küche
- Esszimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Arbeitszimmer
- Gästezimmer

Obergeschoss:
- Diele
- Flur
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer mit integriertem Ankleidebereich
- Badezimmer mit Dusche

Dachgeschoss:
- 4 Zimmer
- Badezimmer mit Dusche

Keller
- Hobbyraum / Fitnessraum
- Heizungsraum
- Abstellraum
- Waschkeller

Ausstattung:
- Fußböden: Parkett, Dielen, Vinyl (2017)
- Heizung: Gas-Zentralheizung (2019)
- Fenster: zweifach verglaste Kunsttsofffenster
- teilweise elektrische Außenrollläden (zur Gartenseite hin)
- Dacheindeckung (2000)
- Dachdämmung (2022)
- Heizkörper (2000)

Außenbereich:
- 1 Garage
- Terrasse
- Terrassenüberdachung
- Freisitz mit Outdoorküche
- Schuppen
- Brunnen (mit Pumpe für die Gartenbewässerung)
- massiv gebautes Gartenhaus (2019)
- Einfahrt mit elektrischem Tor

Objektnummer: 26285031 - 30880 Laatzen

Alles zum Standort

Ihr neues Zuhause befindet sich in Rethen, einem familienfreundlichen Ortsteil von Laatzen.
In einer verkehrsberuhigten Straße gelegen, wohnen Sie ruhig und in gepflegter Nachbarschaft.
Die kurzen Wege zu den wichtigen Einrichtungen, die Rethen zu bieten hat, werden Sie zu schätzen wissen: Das Familienzentrum, Kindergärten und die Grundschule machen Rethen als Wohnort besonders für junge Familien attraktiv.
Das Marktzentrum mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Banken, Gaststätten und vielem mehr runden das Profil ab.
Verkehrsgünstig an der Bundesstraße B 6 zwischen Hildesheim und Hannover gelegen bietet Rethen auch für Berufspendler beste Voraussetzungen.
Wer das Auto lieber stehen lässt, kann mit der Stadtbahn oder der S-Bahn ganz bequem die Stadtzentren von Laatzen bis Hannover oder Sarstedt und Hildesheim erreichen.
Ebenso ist der Flughafen Hannover auf diese Weise ganz entspannt anzufahren.
Wem der kurze Fußweg zur Straßenbahnhaltestelle dennoch zu weit ist, kann auch auf den Bus ausweichen, der durch das Wohngebiet fährt.
Für eine gelungene Freizeitgestaltung stehen neben dem ortsansässigen Sportverein auch das Freizeitbad Aqualaatzium, der Golfplatz in Gleidingen oder der Park der Sinne in Laatzen zur Auswahl. Jogger und Naturliebhaber finden in der angrenzenden Feldmark oder der Leinemasch ein umfassendes Wegenetz!
Perfektes Wohnen am Rande der Hauptstadt!

Objektnummer: 26285031 - 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 (wen 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: 26285031 - 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