Laatzen / Oesselse – Laatzen

Raum für individuelle Wohnkonzepte – Dreiparteienhaus mit großzügigem Grundstück

Objektnummer: 26285037



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 836 m²

Objektnummer: 26285037 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

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

Objektnummer: 26285037 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

Auf einen Blick

Objektnummer	26285037
Wohnfläche	ca. 170 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 154 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26285037 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	11.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	191.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26285037 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285037 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285037 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285037 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285037 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285037 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

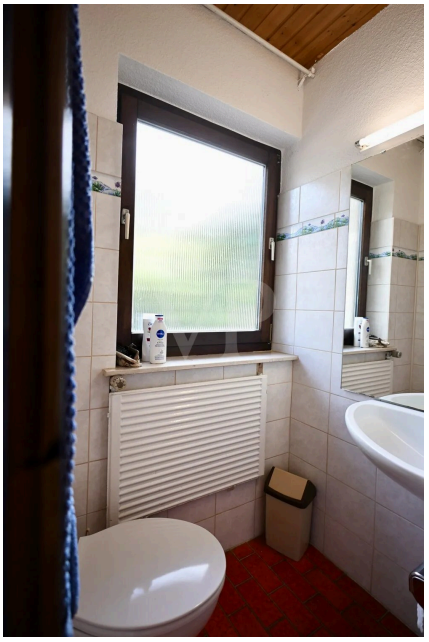
Die Immobilie





Objektnummer: 26285037 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

Die Immobilie

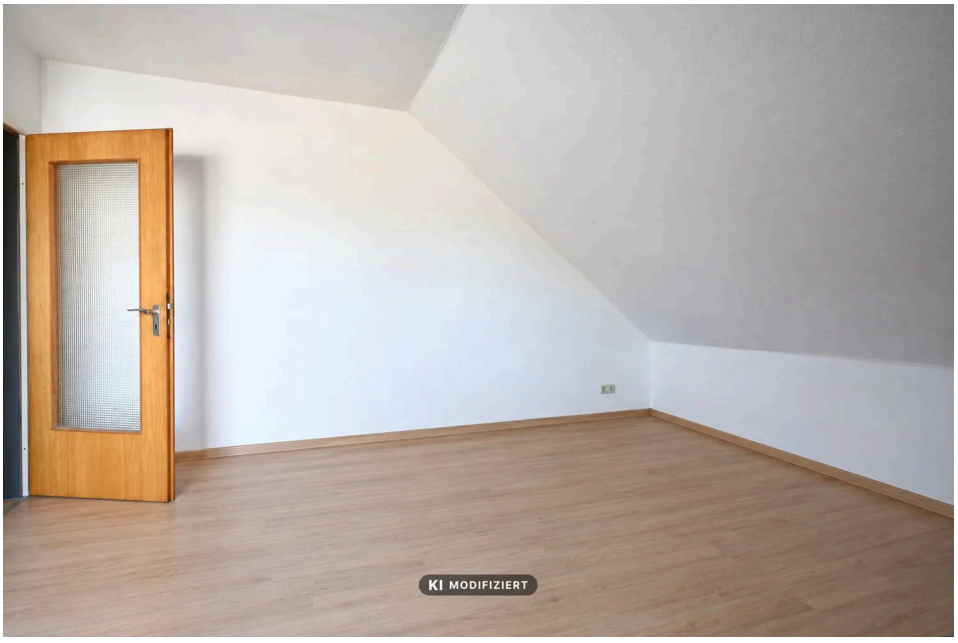




Objektnummer: 26285037 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

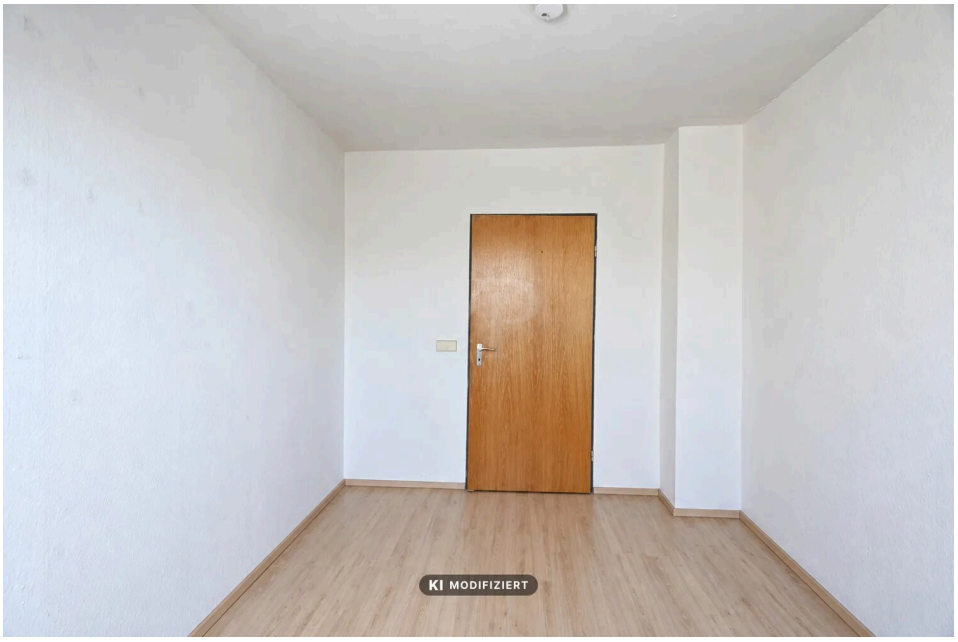
Die Immobilie





Objektnummer: 26285037 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285037 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285037 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285037 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285037 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285037 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285037 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285037 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285037 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

Ein erster Eindruck

Mit diesem Immobilienangebot präsentiert Ihnen von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein vielseitig nutzbares Dreiparteienhaus auf einem ca. 836 m² großen Grundstück in ruhiger Wohnlage von Ingeln-Oesselse. Die unmittelbare Nähe zu den umliegenden Feldern unterstreicht den ländlich geprägten Charakter der Umgebung und bietet ein angenehmes Wohngefühl mit Weitblick ins Grüne.
Mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 170 m², verteilt auf drei separate Wohneinheiten, eröffnet die Immobilie interessante Perspektiven sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer.

Das 1973 massiv errichtete Haus überzeugt durch seine flexible Aufteilung. Die großzügigste Wohneinheit befindet sich im Erdgeschoss und bietet mit Wohnzimmer, Diele, Küche, Schlafzimmer, Kinder- und Arbeitszimmer, Badezimmer sowie separatem Gäste-WC ein großzügiges Raumangebot.
Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere, voneinander getrennte Wohneinheiten: eine Einzimmerwohnung mit ca. 38 m² sowie eine Zweizimmerwohnung mit ca. 42 m² Wohnfläche. Beide Wohnungen sind vermietet und bieten somit eine interessante Grundlage für Käufer, die laufende Mieteinnahmen mit individuellen Nutzungskonzepten verbinden möchten.
Ob als Kapitalanlage, zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung oder als Mehrgenerationenhaus – die vorhandene Gebäudestruktur bietet ein hohes Maß an Flexibilität.
Je nach individuellem Bedarf sind auch Umgestaltungen oder die Zusammenlegung der Wohneinheiten zu einem weitläufigen Einfamilienhaus denkbar. Damit passt sich die Immobilie unterschiedlichsten Lebens- und Wohnkonzepten an.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Vollkeller, der zusätzliche Nutzflächen bereithält. Eine Garage sorgt für eine geschützte Abstellmöglichkeit für den Pkw.
Ein unterkellertes Nebengebäude erweitert die Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie und eignet sich beispielsweise als Werkstatt, Büro oder für individuelle Hobbyzwecke.

Abgerundet wird das Angebot durch das großzügige Grundstück. Der Garten bietet viel Raum für Erholung und Freizeit und schafft insbesondere in den wärmeren Monaten einen angenehmen Rückzugsort im Freien. Ob erholsame Stunden auf der Terrasse, gemeinsames Beisammensein mit Familie und Freunden oder entspannte Momente im Grünen – der Außenbereich bietet vielfältige Möglichkeiten, die Zeit im Freien zu genießen.

Insgesamt überzeugt dieses Dreiparteienhaus durch die Kombination aus bestehenden Mieteinnahmen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Kapitalanlage, zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung oder als Mehrgenerationenhaus – die

flexible Aufteilung und das großzügige Grundstück bieten attraktive Perspektiven für die Zukunft.

Objektnummer: 26285037 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

Ausstattung und Details

Mehrfamilienhaus mit Garage
Erdgeschoss
- Treppenhaus
- Diele
- Gäste WC
- Küche
- Wohnzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Arbeitszimmer

Dachgeschoss rechts (2 Zimmer / 42 m²)
- Flur
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Küche

Dachgeschoss links (1 Zimmer / 38 m²)
- Flur
- Badezimmer mit Badewanne
- Wohnzimmer
- Küche
- Balkon

Keller:
- Flur
- Hobbyraum, beheizt
- Vorratsraum, beiheizt
- Heizungsraum
- Abstellraum
- Waschkeller
- Abstellraum mit Gartenzugang, beheizt

Ausstattung
- Fußböden: Fliesen, Teppichboden, Vinylparkett
- Heizung: Gas-Zentralheizung (2022)
- Fenster: zweifach verglaste Holzfenster
- Dachdämmung (2024)

Außenbereich
- Garage
- Terrasse
- Nebengebäude, unterkellert

Objektnummer: 26285037 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in Ingeln-Oesselse.
Ingeln-Oesselse ist ein charmantes Doppeldorf, ein noch ländlich geprägter Ortsteil der Stadt Laatzen und als ruhige, bevorzugte Wohngegend im Süden der Landeshauptstadt Hannover bekannt. Hier wachsen Kinder noch behütet auf und auch ältere Herrschaften profitieren von einer gewachsenen Dorfstruktur - hier kennt man seine Nachbarn noch!
Der Ort bietet Ihnen eine Infrastruktur, die Sie mit allem versorgt, was Sie zum täglichen Leben benötigen. Ärztliche Versorgung, Kita, Grundschule, Bäcker, Schlachter, Autowerkstatt, der Sportverein und ein aktivers Gemeindeleben machen den Stadtteil für Jung und Alt gleichermaßen attraktiv.
Die Feldmark, die zu langen Spaziergängen und Radtouren einlädt, trägt ebenso wie der Golfplatz, direkt vor den Toren von Ingeln-Oesselse, zur aktiven Freizeitgestaltung bei.
Für Mobilität sorgt das öffentliche Verkehrsnetz. Über die Buslinie 390 erreichen Sie die Stad Sehnde oder das nahe gelegene Gleidingen. Von hier gelangen Sie mit der Stadtbahnlinie 1 nach Sarstedt, Laatzen-Mitte und weiter nach Hannover. Mit dem Auto haben Sie eine kurze Anbindung zu den Bundesstraßen (B6 und B443) und weiter auf den Messeschnellweg sowie auf die Autobahn A7.

Objektnummer: 26285037 - 30880 Laatzen / Oesselse – 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: 26285037 - 30880 Laatzen / Oesselse – 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