Laatzen

Architektur mit Charakter – großzügiges Split-Level-Reihenhaus nahe der Leinemasch

Objektnummer: 26285039



KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 131 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 174 m²

Objektnummer: 26285039 - 30880 Laatzen

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

Objektnummer: 26285039 - 30880 Laatzen

Auf einen Blick

Objektnummer	26285039
Wohnfläche	ca. 131 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	350.000 EUR
Haustyp	Reihenhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26285039 - 30880 Laatzen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	66.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.03.2033	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26285039 - 30880 Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285039 - 30880 Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285039 - 30880 Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285039 - 30880 Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285039 - 30880 Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285039 - 30880 Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285039 - 30880 Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285039 - 30880 Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285039 - 30880 Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285039 - 30880 Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285039 - 30880 Laatzen

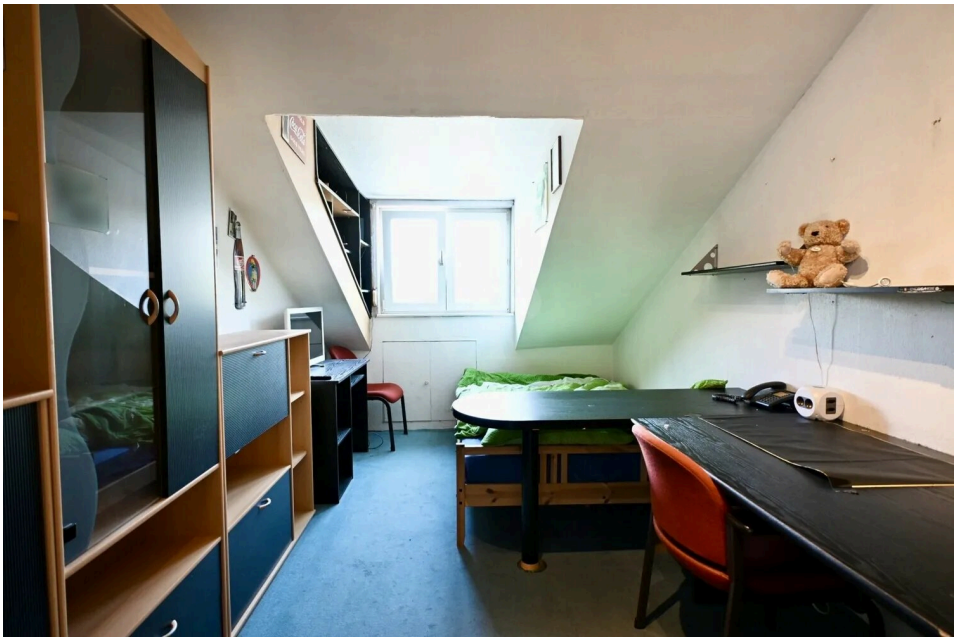
Die Immobilie





Objektnummer: 26285039 - 30880 Laatzen

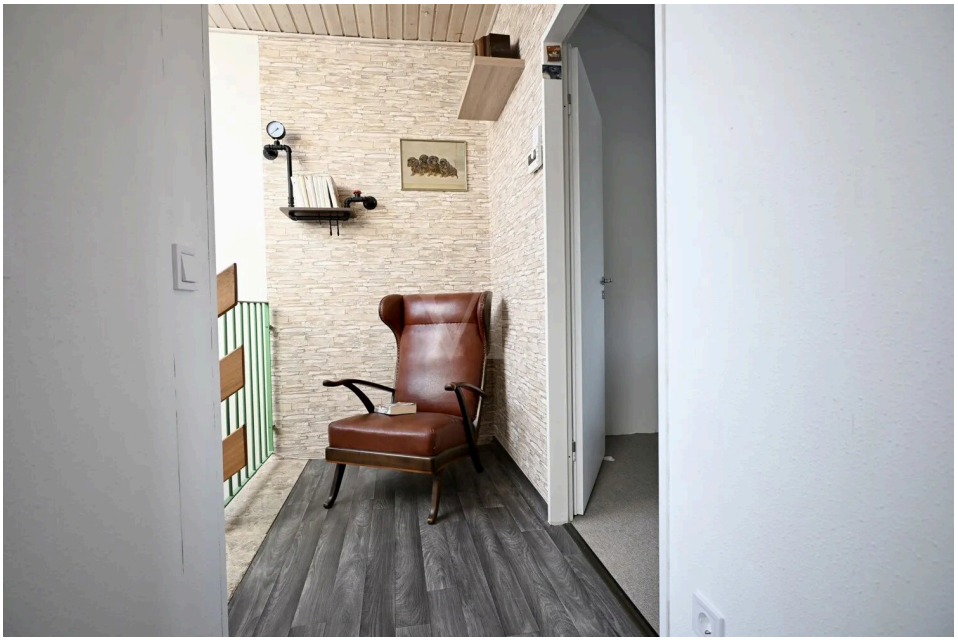
Die Immobilie





Objektnummer: 26285039 - 30880 Laatzen

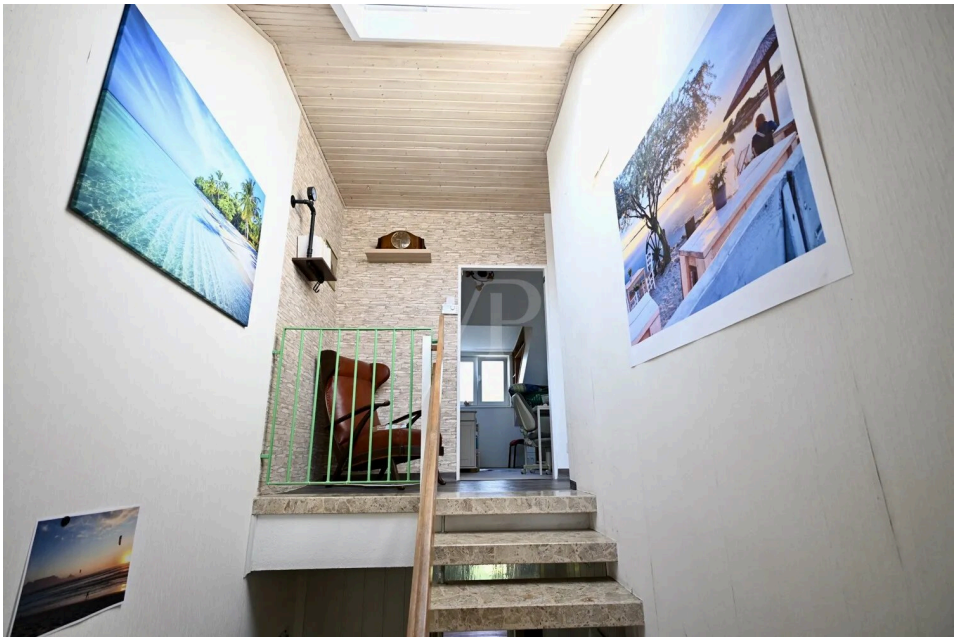
Die Immobilie





Objektnummer: 26285039 - 30880 Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285039 - 30880 Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285039 - 30880 Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285039 - 30880 Laatzen

Ein erster Eindruck

Mit diesem Immobilienangebot präsentiert Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein reizvolles Reihenhaus im charakteristischen Split-Level-Stil, das durch seine offene Raumgestaltung und besondere Wohnatmosphäre überzeugt. Die im Jahr 1978 erbaute Immobilie besticht durch ein großzügiges Wohnkonzept mit außergewöhnlicher Raumwirkung. Die versetzte Anordnung der Wohnebenen schafft ein harmonisches Zusammenspiel aus kommunikativen Wohnbereichen und privaten Rückzugsorten – ideal für Menschen mit Anspruch an Individualität und Wohnqualität. Das Haus erstreckt sich über ca. 131 m² Wohnfläche auf einem ca. 174 m² großen Grundstück und bietet vielseitige Möglichkeiten für die ganze Familie.
Über den Windfang gelangen Sie in den zentral gelegenen Essbereich, der als kommunikatives Zentrum des Hauses fungiert. Direkt an den Essbereich anschließend präsentiert sich die Küche, die harmonisch in das Wohnkonzept integriert ist und ideale Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und geselliges Beisammensein schafft. Auch hinsichtlich der Raumgestaltung bietet die Immobilie Potenzial für persönliche Wohnideen. Durch eine Öffnung des Essbereichs zum Wohnzimmer ließe sich ein fließender Übergang zwischen den Wohnbereichen schaffen. Eine zusätzliche Öffnung der Küche zum Essbereich könnte das Raumkonzept ergänzen und die kommunikative Atmosphäre unterstreichen.
Das Herzstück der Immobilie bildet der weitläufige Wohnbereich mit seiner offenen Struktur und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf ca. 35 m² lassen sich sowohl ein einladender Essbereich als auch eine gemütliche Wohnlandschaft einrichten. Großzügige Fensterflächen über die gesamte Hausbreite sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und verleihen dem Raum eine angenehme, freundliche Atmosphäre. Ob entspannte Stunden mit der Familie oder stilvolle Abende mit Gästen – dieser Wohnbereich bietet den passenden Rahmen für jede Gelegenheit.
In den Sommermonaten erweitert sich der Wohnraum ins Freie: Die breite, überdachte Terrasse mit angrenzender Rasenfläche lädt zum Entspannen, Spielen oder zu stimmungsvollen Grillabenden ein. Der Außenkamin schafft dabei eine besondere Atmosphäre und läd zum Verweilen ein - Ein geschützter Rückzugsort für die ganze Familie.
Die privaten Rückzugsräume befinden sich auf den oberen Wohnebenen. Im Obergeschoss steht Ihnen ein ca. 22 m² großes Schlafzimmer zur Verfügung. Die großzügige Gaube, die sich fast über die gesamte Hausbreite erstreckt, lässt den Raum heller und offener wirken und schafft ein angenehmes Wohngefühl.
Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere, ebenfalls mit Gauben ausgestattete Zimmer, die Sie ganz nach Ihren Bedürfnissen als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer einrichten können.
Das ebenfalls im Dachgeschoss gelegene Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet und wird durch ein zusätzliches Gäste-WC im Erdgeschoss komplettiert. Zusätzliche Nutz- und Abstellflächen bietet der mit Fußbodenheizung ausgestattete

Teilkeller mit Vorraum, Hauswirtschaftsraum sowie einem großzügigen Hobbyraum. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage auf einem nahegelegenen Garagenhof, die Ihnen komfortable und sichere Parkmöglichkeiten bietet.

Dieses Reihenhaus überzeugt durch ein offenes, helles Wohnambiente und eine durchdachte Raumgestaltung. Die charakteristische Split-Level-Bauweise, die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und der Außenbereich mit Terrasse, Garten und Außengrill verbinden individuellen Wohnkomfort mit naturnaher Erholung. Die Nähe zur Leinemasch und die gute Verkehrsanbindung runden das attraktive Angebot ab.

Objektnummer: 26285039 - 30880 Laatzen

Ausstattung und Details

Reihenendhaus mit Teilkeller und Garage
Erdgeschoss
- Windfang
- Essdiele
- Gäste WC
- Abstellraum
- Küche
Hochparterre
- geräumiges Wohn-/Esszimmer
1. Obergeschoss
- Schlafzimmer mit Gaube
Dachgeschoss
- Kinderzimmer mit Gaube
- Arbeitszimmer mit Gaube
- Badezimmer mit Badwanne
Keller, mit Fußbodenheizung
- Vorraum
- geräumiger Kellerraum
- Hauswirtschaftsraum
Außenbereich
- überdachte Terrasse mit Geräteschrank
- Außengrill
- Gartenhaus
- Garage (Anschlussmöglichkeit für Wallbox ist in Vorbereitung)
Ausstattung / Renovierungen:
- Heizung: Gas-Zentralheizung (2011), Fußbodenheizung
- Fenster: zweifach verglaste Holzfenster Wohnzimmer, Keller (1978), zweifach verglaste Kunststofffenster (1996, 2007, 2010)
- Velux-Dachfenster mit elektr. Regensensor (2024)
- Einblasdämmung der Dachsparren (ca. 1994)
- 6cm Einblasdämmung des Kalksandstein-Mauerwerks (ca. 1994)
- Außenrollläden
- Fußböden: Teppich, Fliesen, PVC
- Internet: Kabelanschluss, Glasfaser liegt an der Straße
- neue Mischbatterie und Badezimmermöbel (2024)
- Erneuerung des Sicherungsschranks, Einbau eines FI-Schalters (ca. 2008)
- Gaube Hausrückseite (1996)
- Gaube Gausvorderseite (ca. 2008)

Objektnummer: 26285039 - 30880 Laatzen

Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in Grasdorf, einem beliebten Ortsteilt von Laatzen. Nur wenige Schritte trennen Sie vom Naherholungsgebiet Leinemasch.
Grasdorf zählt zu den bevorzugten Wohnlagen der Region, denn hier verbinden sich naturnahes Wohnen, eine gewachsene Infrastruktur und die unmittelbare Nähe zur Landeshauptstadt Hannover auf besonders attraktive Weise.

Die Leinemasch bietet Naturliebhabern und Freizeitsportlern vielfältige Wander-, Rad- und Reitwege.
Andererseits steht Ihnen in Laatzen/Rethen eine umfangreiche Infrastruktur zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten, die eine umfassende Versorgung gewährleisten, Apotheken, Banken, Ärzte, Bäckereien und vieles mehr befinden sich gebündelt in und in der Nähe von dem kleinen Marktzentrum an der Hildesheimer Straße.

Sport- und Freizeiteinrichtungen stehen Ihnen in unterschiedlicher Form zur Verfügung.

Auch für die Betreuung Ihrer Kinder ist gesorgt. Kindergärten und die Grundschule befinden sich direkt im Ort.
Weiterführende Schulen sind auf kurzem Wege mit dem Fahrrad oder mit dem Bus erreichbar.

Besonders attraktiv ist die gute Verkehrsanbindung an Hannover und die umliegenden Städte.
Neben dem Bus der Linie 346 sorgt die Straßenbahn mit der Linie 2 für weitere Mobilität. So gelangen Sie ganz bequem in die Zentren von Laatzen und Sarstedt oder in die Landeshauptstadt Hannover und weiter bis zum Flughafen in Langenhagen. Aber auch das Leine-Center, das Aqualaatzium sowie das Krankenhaus erreichen Sie auf diesem Wege ganz bequem in kürzester Zeit.
Der S-Bahnhof Rethen bietet eine zusätzliche Möglichkeit, die Region zu erschließen. Eine weitere S-Bahn-Haltestelle in Grasdorf ist geplant.

Die Bundesstraße B 443 mit Anbindung an die Autobahn A7 sowie der Messeschnellweg sorgen für zusätzliche Mobilität mit dem Pkw.

Objektnummer: 26285039 - 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