Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Modernes Wohnen nahe der Leinemasch – großzügiges Einfamilienhaus mit Wohlfühlcharakter

Objektnummer: 26285045



KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 501 m²

Objektnummer: 26285045 - 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: 26285045 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Auf einen Blick

Objektnummer	26285045
Wohnfläche	ca. 155 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2013
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	650.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Holz
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26285045 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	21.11.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	19.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 26285045 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285045 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285045 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285045 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285045 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285045 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285045 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Die Immobilie

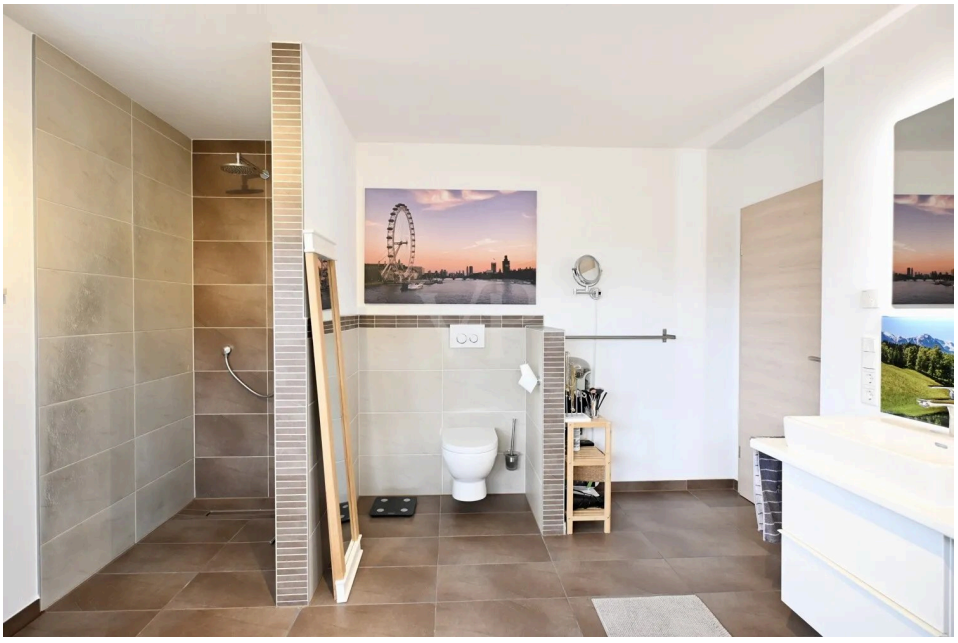




Objektnummer: 26285045 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Die Immobilie

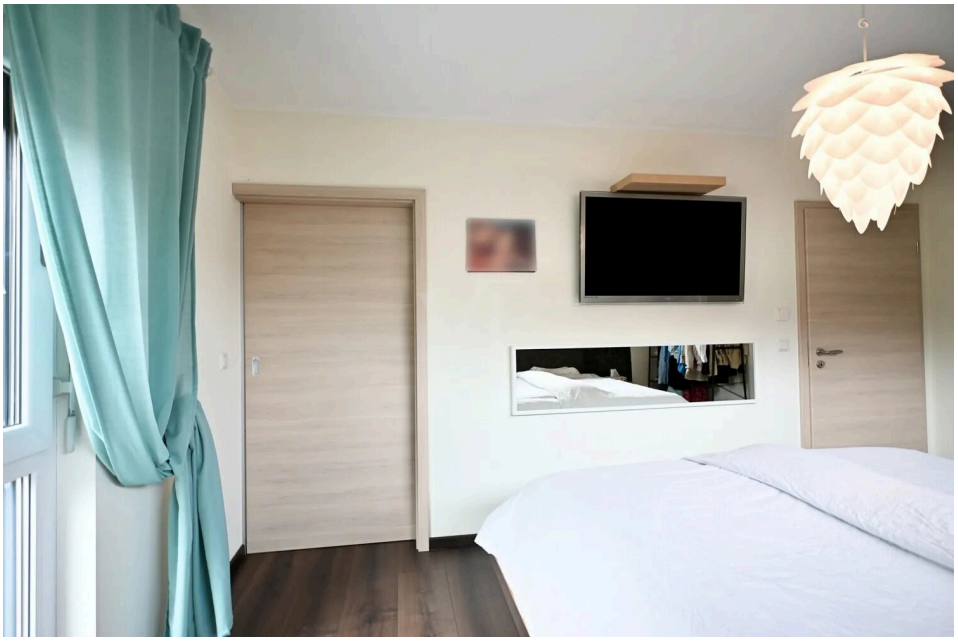




Objektnummer: 26285045 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

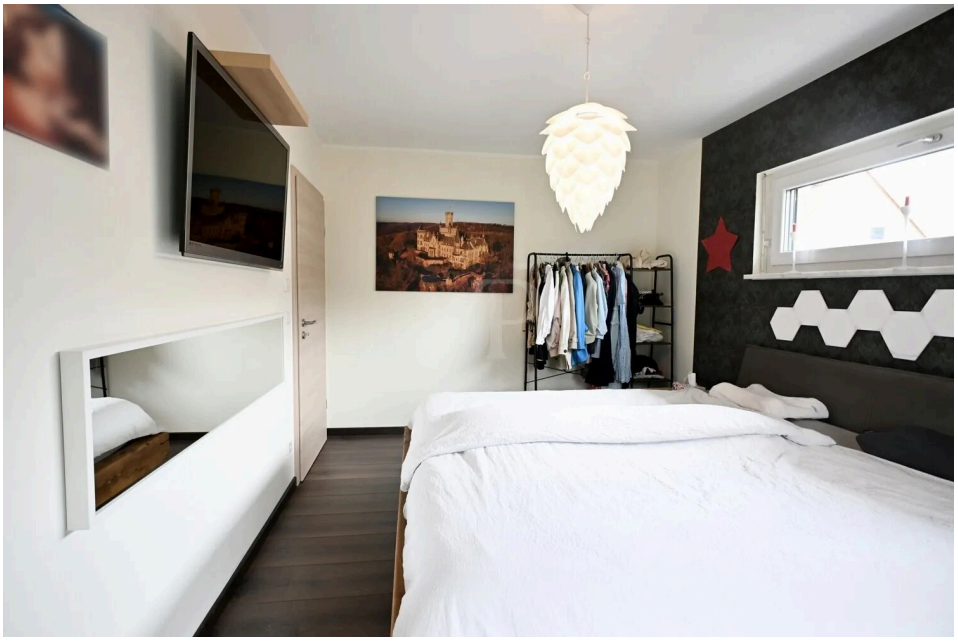
Die Immobilie





Objektnummer: 26285045 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

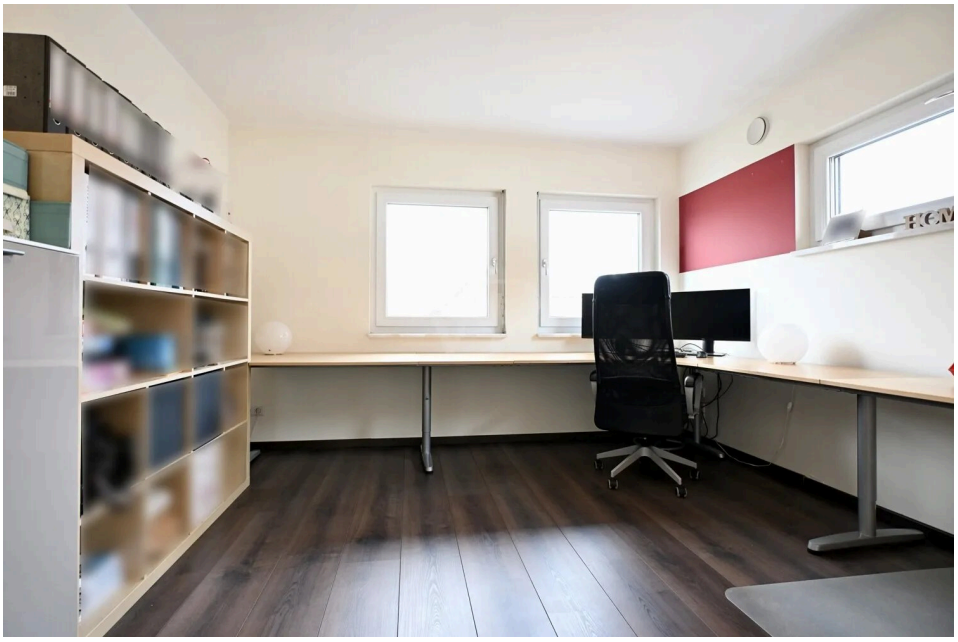
Die Immobilie





Objektnummer: 26285045 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

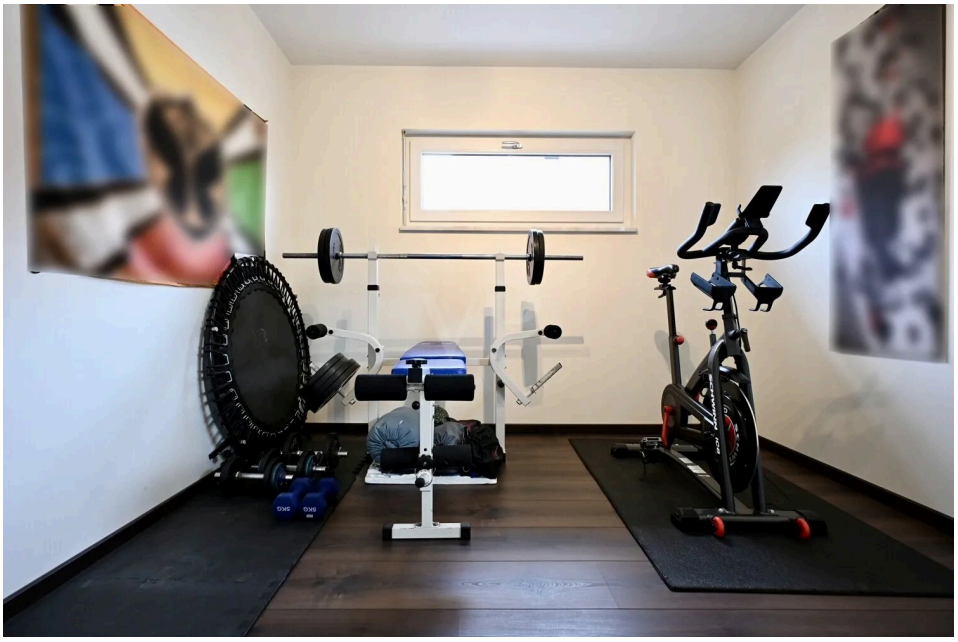
Die Immobilie

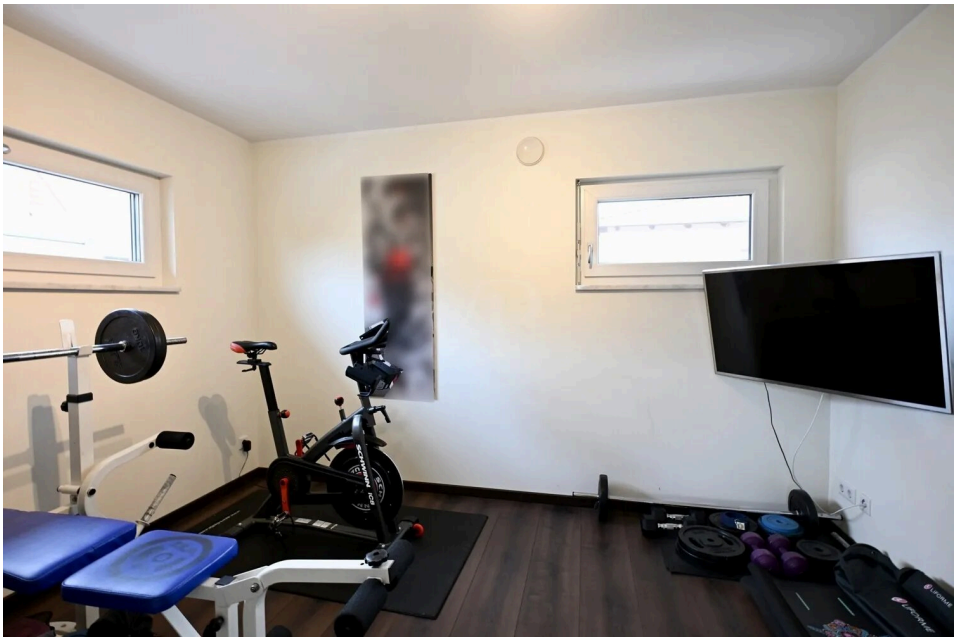




Objektnummer: 26285045 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

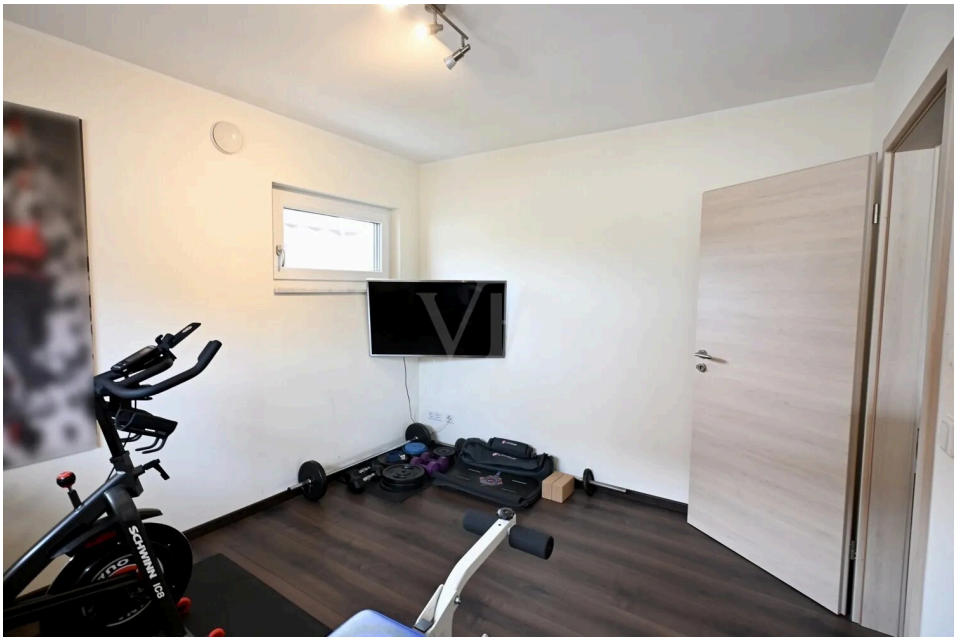
Die Immobilie





Objektnummer: 26285045 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

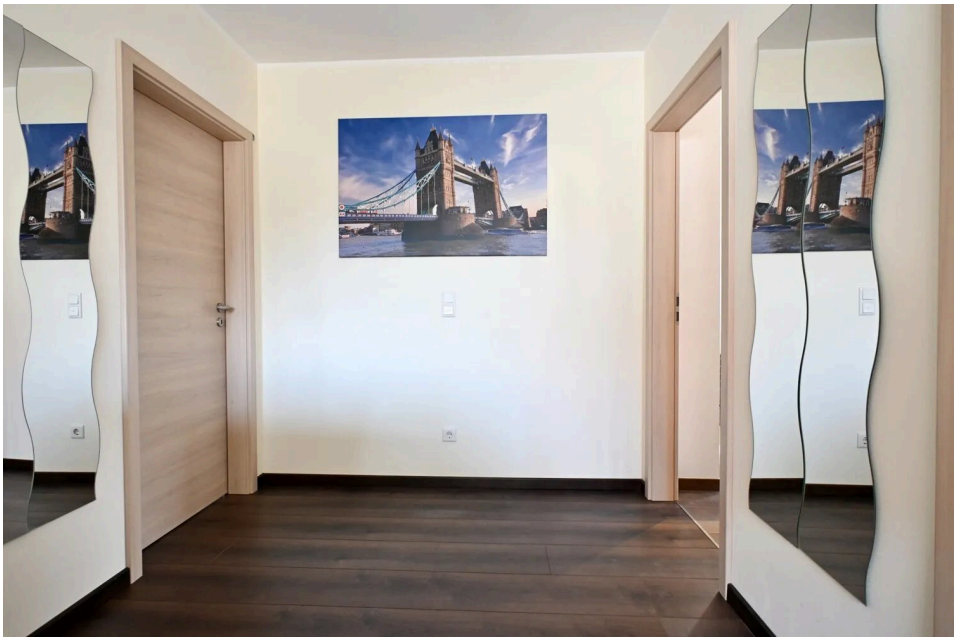
Die Immobilie





Objektnummer: 26285045 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285045 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26285045 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Die Immobilie



Objektnummer: 26285045 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Ein erster Eindruck

Mit dieser Immobilie bietet Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein attraktives Einfamilienhaus mit moderner Architektur und geradliniger Ausstattung an. Das 2013 in Fertigbauweise errichtete Haus befindet sich auf einem ca. 501 m² großen Grundstück in angenehmer Wohnlage von Laatzen, nahe der Leinemasch.
Mit einer Wohnfläche von ca. 155 m² und insgesamt vier Zimmern bietet es ausreichend Platz für Familien, Paare mit großzügigem Raumbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach miteinander verbinden möchten.

Bereits beim Betreten des Hauses wird deutlich, dass bei der Gestaltung viel Wert auf ein stimmiges Gesamtkonzept gelegt wurde. Helle Räume, großzügige Fensterflächen und eine geradlinige Architektur schaffen eine freundliche und einladende Atmosphäre.
Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und lädt zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein. Die mit hochwertigen Einbauelementen ausgestattete Küche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bietet mit großzügigen Arbeitsflächen beste Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Im Obergeschoss stehen Ihnen drei weitere Zimmer zur Verfügung. Das komfortable Schlafzimmer verfügt über einen begehbaren Kleiderschrank, den Sie gleichermaßen vom Badezimmer aus betreten können. Zwei weitere Zimmer lassen sich ganz nach Ihren Bedüfnissen als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer einrichten.
Das großzügige Badezimmer bietet viel Platz für Komfort und Erholung. Eine Eckbadewanne steht im Fokus Ihrer Aufmerksamkeit und verspricht entspannende Momente! Die bodengleiche Dusche und zwei Waschtische komplettieren das Angebot. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss ergänzt das großzügige Familienbad im Obergeschoss.
Das Haus überzeugt neben seinem Komfort auch durch seine gute Energieeffizienz. Die Beheizung erfolgt über Fußbodenheizung, die durch eine Wärmepumpe betrieben wird und für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt. Im Sommer profitieren Sie von der Klimaanlage im Wohn-/ Essbereich sowie im Schlafzimmer.
Stauraum finden Sie im Hausanschluss-/ Hauswirtschaftsraum.
Die geräumige Terrasse, die direkt vom Wohnzimmer und von der Küche aus zugänglich ist, erweitert den Wohnraum auf angenehme Weise ins Freie. Dank des großflächigen Sonnensegels lässt sich hier auch an sonnigen Tagen ein geschützter Platz im Freien genießen. Der angrenzende Garten mit pflegeleichter Rasenfläche bietet zusätzlichen Freiraum und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.
Eine Doppelgarage, zu der Sie gleichermaßen Zugang vom Garten aus als auch von dem Hauswirtschaftsraum haben, vervollständigt das Angebot im Außenbereich. Die geräumige Garage bietet nicht nur ihrem PKW einen trockenen Platz, sondern kann

auch als Abstellraum für Fahrräder und Gartenutensilien genutzt werden.

Insgesamt besticht diese Immobilie durch ein großzügiges, lichtverwöhntes Raumangebot. Der wohldurchdachte Grundriss ist ideal für eine Familie oder Paare, die Wert auf Qualität und eine stimmige Architektur legen und ein komfortables Wohnambiente in angenehmer Wohnlage zu schätzen wissen.

Das Haus wartet nur darauf, von Ihnen bezogen zu werden. Nutzen Sie die Gelegenheit, um sich diese einmalige Immobilie anzusehen und sich von den Vorzügen dieser modernen Immobilie zu überzeugen - ansehen und auf der Stelle verlieben!

Objektnummer: 26285045 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Ausstattung und Details

Einfamilienhaus
Erdgeschoss:
- Flur
- Gäste-WC
- repräsentativer Wohn-/ Essbereich
- offen gestaltete Küche mit hochwertigen Einbauelementen
- Hauswirtschaftsraum mit Zugang zur Garage
- Abstellraum

Obergeschoss:
- Flur
- Schlafzimmer
- Ankleidezimmer
- Badezimmer mit Badewanne und bodengleicher Dusche
- Arbeits-/ Kinderzimmer
- Fitnessraum

Außenbereich:
- Doppelgarage (massiv gebaut) mit Zugang zum HWR und Garten
- Terrasse (mit Sonnensegel)

Ausstattung:
- Fußböden: Vinyl (ca. 2022), Fliesen, Laminat
- Heizung: Wärmepumpe
- Fenster: dreifach verglaste Kunststofffenster
- Außenrollläden
- Klimaanlage im Ess-/ Wohnzimmer und im Schlafzimmer (ca. 2022)
- Fernsehen / Internet: Kabelanschluss, Glasfaseranschluss

Objektnummer: 26285045 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Alles zum Standort

Das Objekt befindet in Gleidingen. 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: 26285045 - 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: 26285045 - 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