

Laatzen

# Reihenendhaus mit 2 Vollgeschossen und ca. 6,5 m Hausbreite nahe der Leinemasch zu verkaufen!

Objektnummer: 25285032



KAUFPREIS: 390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 131 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 387 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25285032 - 30880 Laatzen

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

Objektnummer: 25285032 - 30880 Laatzen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25285032	Kaufpreis	390.000 EUR
Wohnfläche	ca. 131 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenendhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	1970		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 25285032 - 30880 Laatzen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	20.08.2035
Befuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	240.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 25285032 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285032 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285032 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285032 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285032 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285032 - 30880 Laatzten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285032 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285032 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285032 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285032 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285032 - 30880 Laatzen

## Die Immobilie



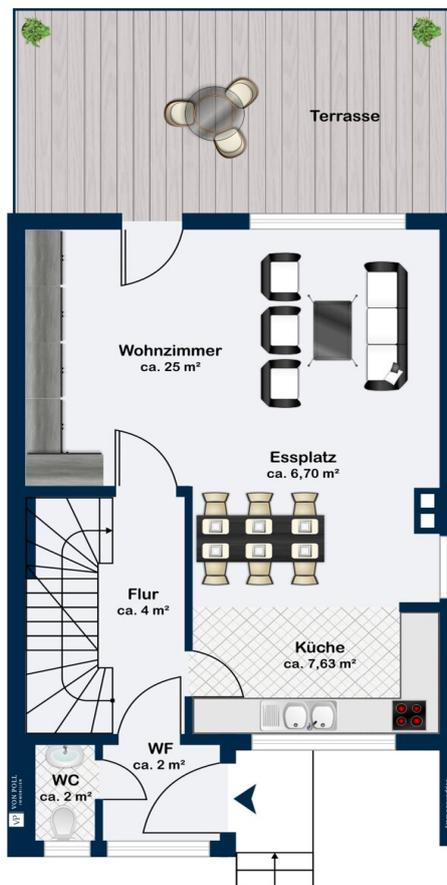
Objektnummer: 25285032 - 30880 Laatzen

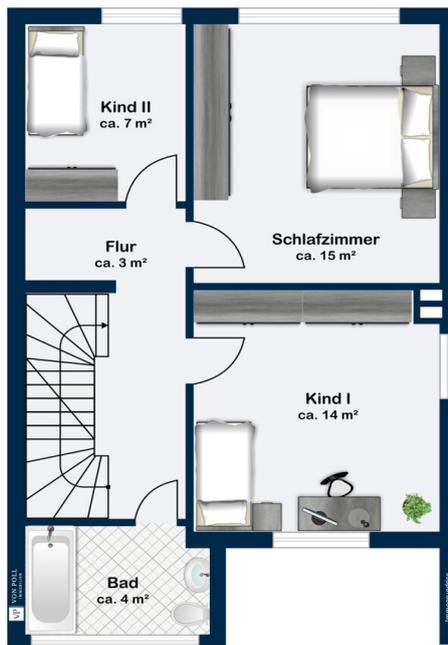
## Die Immobilie



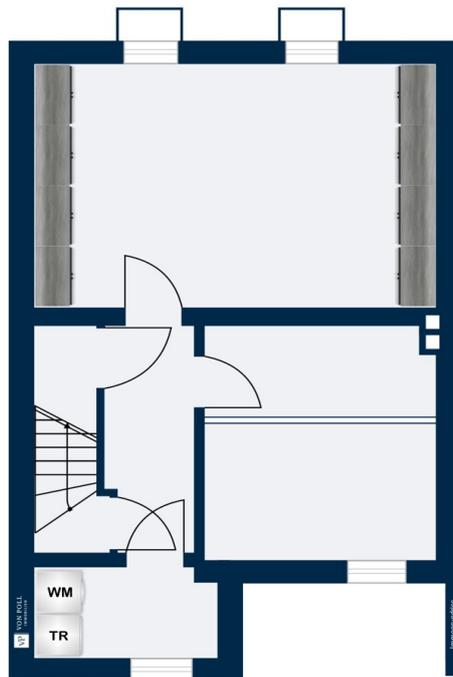
Objektnummer: 25285032 - 30880 Laatzen

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25285032 - 30880 Laatzen

## Ein erster Eindruck

Mit dieser Immobilie stellt Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein charmantes Reihenendhaus mit einer Wohnfläche von ca. 142 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 387 m<sup>2</sup> vor.

Das 1970 erbaute Haus wurde in den letzten 10 Jahren nach für nach ansprechend und unter Verwendung hochwertiger Materialien renoviert und empfängt Sie somit in einem sehr gepflegten Zustand. Auf Grund der Bauweise mit zwei Vollgeschossen, dem ausgebauten Dachgeschoss sowie einem Vollkeller präsentiert sich das Haus mit einer hellen sowie geräumigen Wohnatmosphäre - ein wahres Raumwunder!

Mit 5 Zimmern, davon 4 Schlafzimmern, 1 Küche, 2 Badezimmern, ergänzt durch 1 Gäste-WC, bietet Ihnen das Haus ein umfangreiches Platzangebot und viel Privatsphäre. Das Herz des Hauses bildet der großzügige Wohnbereich, der sich über die gesamte Hausbreite von ca. 6,5 m erstreckt. Mit ca. 32 m<sup>2</sup> bietet er ausreichend Platz, um einen Essbereich sowie eine Couchecke einzurichten - der perfekten Rahmen für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Der Wohnbereich geht nahtlos in die angrenzende Küche über, lediglich eine Arbeitstheke sorgt für eine optische Trennung zwischen den Wohnzonen, so dass die Ansprüche an ein modernes, offen gestaltetes Wohnen erfüllt sind. Die Küche, die mit weißen Einbauelementen und einer anthrazitfarbenen Granitplatte ausgestattet ist, wird Sie begeistern, harmonisiert sie doch perfekt mit den dunklen Fliesen sowie dem Echtholz-Parkettboden im Wohnzimmer.

Die 3 Zimmer, die Ihnen im Obergeschoss zur Verfügung stehen, können Sie - je nach Ihren familiären Bedürfnissen - als Schlaf- oder Kinderzimmer, als Büro oder als Ankleideraum einrichten.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet und rundet das Profil auf dieser Wohnebene ab.

Als zusätzliche Rückzugsmöglichkeit bietet Ihnen das ausgebaute Dachgeschoss ein gemütliches Refugium. Es wird Ihnen gefallen, dass Sie das Duschbad direkt von diesem Raum aus betreten können, was ein hohes Maß an Komfort und Privatsphäre bietet. Der gepflegte Charakter, den Sie im Haus vorfinden, setzt sich in dem wunderschön angelegten Garten fort. So lässt sich die freie Zeit auf der Terrasse, die Sie vom Wohnzimmer aus betreten, genießen! Die Rasenfläche kann zum Kinderparadies werden und mit Spielgeräten ausgestattet werden.

Eine zweite, überdachte Terrasse befindet sich neben dem Haus und bietet den perfekten Rahmen für fröhliche Grillabende. Hier lässt es sich gut aushalten, auch wenn das Wetter einmal nicht so mitspielt.

Eine weitere Option, die Freizeit zu verbringen, bietet Ihnen ein Raum im Keller, der als Hobby- oder Partyraum eingerichtet werden kann. Darüber hinaus steht Ihnen der Keller

mit Abstell- /Heizungs- und Waschmaschinenräumen zur Verfügung.

Ihr PKW findet in der Garage, die sich auf dem benachbarten Garagenhof befindet, seinen geschützten Platz.

Insgesamt erwartet Sie eine Immobilie, die Ihnen und Ihrer Familie viel Raum zum Entfalten bietet. Die Größe der Räumlichkeiten und die charaktervolle Ausstattung, gepaart mit einem hohen Freizeitwert im Garten, der Nähe zur Leinemasch und der guten Anbindung sowohl mit dem PKW als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln machen das Haus zu einem Ort, an dem man sich sofort zuhause fühlt.

Objektnummer: 25285032 - 30880 Laatzen

## Ausstattung und Details

Reihenhaus mit Vollkeller und Garage

Erdgeschoss:

- Windfang mit Gäste-WC
- Flur
- geräumiges Wohn-/Esszimmer (ca. 32 m<sup>2</sup>)
- offen gestaltete Küche inkl. Einbauküche mit Granitarbeitsplatte (2020)

Obergeschoss:

- 3 Schlafzimmer (ca. 15 m<sup>2</sup>, 14 m<sup>2</sup>, 7 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Wanne

Dachgeschoss

- zu Wohnzwecken ausgebaut (ca. 26,4 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Dusche

Keller:

- Heizungsraum
- Hobby-/ Partyraum mit Ausgang zum Garten
- Waschkeller

Ausstattung / Renovierungen:

- Heizung: Ölheizung, Vorrichtung für Gasheizung vorhanden
- Durchlauferhitzer für WW
- Fenster: zweifach verglaste Kunststofffenster (2015)
- Außenrollläden (Wohnzimmer, Kinderzimmer)
- Fußböden: Laminat (2000), Fliesen, Parkett (2015)
- Dacheindeckung und -dämmung (2024)
- Innentüren (2015)
- Badezimmer (2015)
- Internet: SAT, Glasfaser beantragt
- Keller: ausgekoffert und gedämmt
- 2 Terrassen
- Gartenhaus
- Garage

Objektnummer: 25285032 - 30880 Laatzen

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in Rethen, an der Grenze zu Grasdorf, einem beliebten Ortsteil von Laatzen. Nur wenige Schritte trennen Sie vom Naherholungsgebiet Leinemasch. Der Stadtteil ist als bevorzugte Wohngegend bekannt, weil sich hier Natur und Infrastruktur optimal vereinigen.

Die Natur zeigt sich hier von ihrer schönsten Seite.

Die Leinemasch bietet Naturliebhabern und Freizeitsportlern vielfältige Wander-, Rad- und Reitwege.

Andererseits steht Ihnen in 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.

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 von Rethen bietet eine gute Alternative zur Straßenbahn.

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

Wo könnte man besser wohnen?

Objektnummer: 25285032 - 30880 Laatzen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 240.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 25285032 - 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](http://www.von-poll.com)