Laatzen – Laatzen

Ensemble aus Doppelhaushälfte und separatem Bürogebäude mit Lagerraum in Rethen zu verkaufen!

Objektnummer: 23285042

KAUFPREIS: 430.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 169 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 930 m²

Objektnummer: 23285042 - 30880 Laatzen – Laatzen

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

Objektnummer: 23285042 - 30880 Laatzen – Laatzen

Auf einen Blick

Objektnummer	23285042
Wohnfläche	ca. 169 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1956
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	430.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 92 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23285042 - 30880 Laatzen – Laatzen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	15.11.2033
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	194.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F

Objektnummer: 23285042 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie

Objektnummer: 23285042 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie

Objektnummer: 23285042 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie

Objektnummer: 23285042 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie

Objektnummer: 23285042 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie

Objektnummer: 23285042 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie

Objektnummer: 23285042 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie

Objektnummer: 23285042 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie

Objektnummer: 23285042 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie

Objektnummer: 23285042 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie

Objektnummer: 23285042 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie

Objektnummer: 23285042 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie

Objektnummer: 23285042 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie

Objektnummer: 23285042 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie

Objektnummer: 23285042 - 30880 Laatzen – Laatzen

Die Immobilie

Objektnummer: 23285042 - 30880 Laatzen – Laatzen

Ein erster Eindruck

Mit diesem Immobilienangebot stellt Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd eine charmante Doppelhaushälfte auf einem ca. 930 m² Grundstück vor. Das 1956 erbaute Haus wurde in den letzten Jahren - zuletzt 2013 - von den jetzigen Eigentümern liebevoll renoviert. Dabei wurden einige der charmanten Stilelemente aus den 50er Jahren hervorgehoben und mit modernen Materialien kombiniert. Durch eine einheitlich Farbwahl entstand ein warmes, harmonisches Wohnambiente! Die Wohnfläche von ca. 169 m² verteilt sich auf 5 Räume, eine Küche, 2 Badezimmer sowie ein Gäste-WC und bietet somit ausreichend Platz und Möglichkeiten, ein gemütliches Zuhause für ihre Familie zu gestalten. Bereits beim Betreten des Hauses werden Sie von der einladenden Diele begeistert sein. Die repräsentative, geschwungene Holztreppe im Stil der 50er Jahre, die im Obergeschoss in einer Galerie mündet, wird hier Ihren Blick auf sich ziehen. Von der Diele aus gelangen Sie in den Wohnbereich - das Herz des Hauses - wo die Familien zu gemütlichen Stunden zusammen kommt. Zwei Räume, die durch eine Schiebetür bei Bedarf separiert werden können, lassen sich perfekt als Wohn- und Esszimmer einrichten. Ein Kamin sorgt hier im Winter für behagliche Wärme und eine heimelige Wohnatmosphäre. Im Sommer verlagern Sie Ihr Wohnzimmer auf die vorgelagerte, ca. 31 m² große Terrasse. Diese können Sie gleichermaßen von der Küche aus betreten. So ist der Tisch für die Mahlzeiten im Freien auf kurzem Weg gedeckt! Wollen sich die Familienmitglieder zurück ziehen, stehen dafür im Dachgeschoss drei Schlafzimmer mit ca. 20 m², 19 m² und 13 m² Wohnfläche zur Verfügung. Von einem der Zimmer ist ein ca. 9 m² großer Balkon zu betreten. Je nach Familiengröße können die Räume als Schlaf- und Kinderzimmer oder als Gäste-Zimmer und Büro genutzt werden. Sehr praktisch sind in diesem Zusammenhang die beiden Badezimmer, die ebenfalls im Dachgeschoss angesiedelt sind. Wählen Sie zwischen der erfrischenden Dusche am Morgen oder dem Entspannungsbad am Abend - auf alle Fälle wird der Stau vor der Badezimmertür vermieden. Sollten Sie Bedarf an weiteren Zimmern haben, ließe sich über den Ausbau des Dachbodens nachdenken. Dieser ist bequem über eine Treppe erreichbar sowie bereits gedämmt und von innen mit Rigipsplatten versehen. Im Keller dienen neben dem Heizungsraum und dem Waschkeller noch 2 weitere Räume als Vorrats- oder Abstellraum. Weiteres Platzangebot für Hobby, Wellness oder Arbeiten finden Sie in einem separaten, zweigeschossigem Gebäude mit Flachdach im Garten. Das Erdgeschoss wurde 1966/67 errichtet und 1973/74 durch ein Obergeschoss aufgestockt. Für die gewerbliche Nutzung stehen Ihnen im Erdgeschoss ein Besprechungsraum und zwei WC's zur Verfügung. Das Obergeschoss des Gebäudes beherbergt drei Büroräume und eine Dachterrasse. Mit etwas Fantasie und handwerklichem Geschick ließe sich hier vielleicht ein Gäste- oder Sommerhaus

herrichten. Eine perfekte Ergänzung dazu wäre der - ebenfalls sanierungsbedürftige - ca. 93 m² große Spa-Bereich mit Schwimmbecken und Sauna. Dieser liegt im hinteren Gebäudeteil und ist über einen separaten Eingang zu betreten. Seien Sie kreativ - lassen Sie Ihren Ideen freiend Lauf und erschaffen sich Ihre Wohlfühloase!

Objektnummer: 23285042 - 30880 Laatzen – Laatzen

Ausstattung und Details

DHH, 2 Geschosse, ausbaufähiger Dachboden und Vollkeller
Grundriss:
- EG: Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Gäste-WC
- DG: 3 Schlafzimmer, Duschbad & Wannenbad
- gedämmter Dachboden, ausbaufähig
- Keller: Vorratsraum, Waschkeller, Abstellraum, Heizungsraum (ehemalige Garage)
- Brunnen

Ausstattung:
- Innentüren: Holztüren, Holztüren mit Glaseinsatz, Glasschiebetür
- Fenster: doppelt verglaste KU-Fenster
- Rollläden: Außenjalousien
- Fußböden: Fliesen, Laminat
- Kamin
- Terrasse & Balkon

Renovierungen / Sanierungen:
- Fenster: 1995 / 2013
- Fußböden: Bodenfliesen Esszimmer, Wohnzimmer, Küche 2013
- Einbauküche 2013
- Heizung: 1991
- Außentreppe erneuert 2016
- Balkonboden 2019
- Außentür gestrichen 2019

Bürogebäude und SPA-Bereich
146 m² Gewerbefläche, 93 m² sonstige Fläche
Grundriss:
- EG: Herren- und Damen-WC, Gäste-WC, Besprechungsraum, Treppenhaus
- OG: Flur, 3 Büroräume, Dachterrasse

Objektnummer: 23285042 - 30880 Laatzen – Laatzen

Alles zum Standort

Das Objekt liegt zentral in Rethen, einem südlichen Ortsteil von Laatzen. Kurze Wege zu den wichtigen Einrichtungen, die Rethen zu bieten hat, sind ebenso gewährleistet wie die schnelle Erreichbarkeit der Bundesstraßen B 443 und B 65. Das neue 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. Gleichermaßen können Sie aber auch die Infrastruktur des angrenzenden Ortsteils Gleidingen nutzen. Freuen Sie sich auf Erdbeeren direkt vom Feld oder immer frisches Obst und Gemüse vom ortsansässigen Obstbauern. 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. Auch eine Bushaltestelle befindet sich in direkter Nähe. 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. Eine perfekte Lage - ganz nah draußen!

Objektnummer: 23285042 - 30880 Laatzen – Laatzen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 194.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 23285042 - 30880 Laatzen – Laatzen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Susanne Krausz-Grimsehl

Huflattichweg 17 Hannover Region Süd – Laatzen
E-Mail: hannover.sued@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com