

Laatzen / Rethen – Laatzen

## In zweiter Reihe wohnt es sich ruhiger - gepflegtes EFH mit Keller in Rethen zu verkaufen!

Objektnummer: 23285025-1



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

KAUFPREIS: 300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 562 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23285025-1 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

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

Objektnummer: 23285025-1 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## Auf einen Blick

Objektnummer	23285025-1	Kaufpreis	300.000 EUR
Wohnfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	4	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	1962		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 23285025-1 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Elektro	Endenergiebedarf	178.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.07.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Elektro		

Objektnummer: 23285025-1 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23285025-1 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23285025-1 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23285025-1 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 23285025-1 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23285025-1 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23285025-1 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23285025-1 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23285025-1 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23285025-1 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23285025-1 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23285025-1 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 23285025-1 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23285025-1 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23285025-1 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes und gemütliches Einfamilienhaus in Hinterbebauung. Somit verspricht Ihnen dieses freistehende Haus eine ruhige Lage. Insbesondere für Familien mit kleinen Kinder und Haustieren bieten sich hervorragende Möglichkeiten. In diesem Zusammenhang ist auch der umlaufender Gartenzaun ideal, um den Außenbereich sicher zu nutzen. Hier können Sie unbesorgt sein und Ihre Kinder unbeschwert im Garten toben und Ihre Tiere frei laufen lassen. Im Erdgeschoss des Hauses erwartet Sie ein großzügiges Wohn-/Esszimmer, in dem Sie geselliges Stunden verbringen können. Als Ergänzung zum Wohnzimmer steht Ihnen der angrenzende Wintergarten für erholsame Stunden zur Verfügung. Die geräumige Küche ist mit Einbauelementen und allen notwendigen elektrischen Geräten funktionell eingerichtet und bietet ausreichend Platz für einen Esstisch - der Schönste Platz ist doch immer in der Küche! Zusätzlich verfügt das Erdgeschoss über ein Badezimmer mit Wanne und Dusche, was den Komfort abrundet. Ein weiteres Badezimmer befindet sich im Dachgeschoss, so dass der morgendliche Stau vor der Badezimmertür vermieden werden kann. Weiterhin stehen Ihrer Familie im Dachgeschoss drei Zimmer als Rückzugsort zur Verfügung. Eines dieser Zimmer ist von dem daran angrenzenden Zimmer durch eine Leichtbauwand getrennt. Richten Sie sich dieses Zimmer als Büro oder Ankleideraum ein. Je nach Ihrem individuellen räumlichen Bedarf ließe sich darüber nachdenken, durch einfache handwerkliche Veränderungen eine Wand einzuziehen und einen separaten Zugang zu diesem Raum zu erschaffen. Im Keller des Hauses finden Sie einen Hobbyraum, einen Werkkeller sowie einen Waschkeller mit Zugang zum Garten. Ein Vorratsraum bietet zusätzlichen Stauraum für all Ihre Bedürfnisse. Die doppelt verglasten Kunststofffenster sorgen für eine gute Wärme- und Schalldämmung. Elektrische Außenrollläden bieten zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Die Beheizung erfolgt durch Nachtspeicheröfen der neueren Generation, die eine effiziente und individuelle Nutzung ermöglichen. Des Weiteren gehört zur Immobilie eine Garage sowie zwei Außenstellplätze, die ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bieten. Zusätzliche Abstellfläche für Fahrräder, Gartenmöbel und ähnliches finden Sie unter dem Wintergarten in der ehemaligen Garage. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet neben ihrer gemütlichen Atmosphäre auch genügend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten nach Ihren Wünschen und Vorstellungen. Lassen Sie sich von dieser Immobilie überzeugen - kontaktieren Sie uns, um weitere Informationen zu erhalten oder vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr potenzielles neues Zuhause präsentieren zu dürfen.

Objektnummer: 23285025-1 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## Ausstattung und Details

- Freistehendes Einfamilienhaus in Hinterbebauung
  - Erdgeschoss: Wohn-/Esszimmer mit angrenzendem Wintergarten, Küche, Bad mit Wanne und Dusche
  - Dachgeschoss: 3 Zimmer, davon 1 Zimmer als Durchgangszimmer, Badezimmer mit Wanne und Dusche
  - Keller: Hobbyraum, Werkkeller, Waschkeller mit Zugang in den Garten, Vorratsraum
  - Fußböden: Fliesen, Teppichboden
  - Fenster: doppelt verglaste Kunststofffenster
  - Elektrische Außenrollläden
  - Heizung: Nachtspeicheröfen der neueren Generation (1973/2008/2009/2017)
  - Garage und 2 Außenstellplätze
  - Abstellraum (ehemalige Garage) unter dem Wintergarten
- Umlaufender Gartenzaun - perfekt für kleine Kinder und / oder Tierhaltung

Objektnummer: 23285025-1 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in Rethen, an der Grenze zu Grasdorf, einem beliebten Ortsteil von Laatzen. Dieser 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: 23285025-1 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 178.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. 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: 23285025-1 - 30880 Laatzen / Rethen – 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](mailto:hannover.sued@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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