Laatzen

3-Zimmerwohnung mit Sonniger Loggia und moderner Ausstattung, kernsaniert 2020

Objektnummer: 24285034-1

KAUFPREIS: 312.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 104 m^2 • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 24285034-1 - 30880 Laatzen

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

Objektnummer: 24285034-1 - 30880 Laatzen

Auf einen Blick

Objektnummer	24285034-1
Wohnfläche	ca. 104 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage

Kaufpreis	312.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24285034-1 - 30880 Laatzen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieausweis gültig bis	01.03.2026
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	137.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 24285034-1 - 30880 Laatzen

Die Immobilie

Objektnummer: 24285034-1 - 30880 Laatzen

Die Immobilie

Objektnummer: 24285034-1 - 30880 Laatzen

Die Immobilie

Objektnummer: 24285034-1 - 30880 Laatzen

Die Immobilie

Objektnummer: 24285034-1 - 30880 Laatzen

Die Immobilie

Objektnummer: 24285034-1 - 30880 Laatzen

Ein erster Eindruck

Mit diesem Immobilienangebot stellt Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd eine erst kürzlich sanierte 3-Zimmerwohnung mit großzügiger Loggia vor.
Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten, im Jahr 1979 erbauten Mehrfamilienhauses und steht Ihnen mit einer Wohnfläche von ca. 104 m² zur Verfügung. Die Wohnung wurde im Jahr 2020 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem exzellenten Zustand. Hier brauchen Sie nur noch einzuziehen.
Ihr neues Zuhause erwartet Sie mit einem großzügigem Wohnzimmer, das durch die breite Fensterfront mit Balkontür und einem weiteren Fenster stets mit Licht geflutet wird, zwei gut geschnittene Schlafzimmern, einem modernes Duschbad sowie einer hochwertige Einbauküche, die dazu einlädt, kulinarische Köstlichkeiten zuzubereiten. Ein besonderes Highlight stellt die großzügige Loggia mit Südwestausrichtung dar. Verbringen Sie entspannte Stunden im Freien und genießen Sie das Gefühl von Urlaub.
Die Wohnung besticht durch ein modernes Wohnambiente, das u. a. durch die ansprechenden Bodenbelege unterstrichen wird. Das neuwertige Vinylparkett, welches durch seine Langlebigkeit überzeugt, ist in allen Räumen verlegt und harmoniert farblich mit den weißen, teilweise mit Glaseinsätzen versehenen Innentüren. Die Fliesen im neu ausgestatteten Badezimmer und die Küche mit den weißen Fronten und der schwarzen Arbeitsplatt fügen sich perfekt in den einheitlichen und transparente Ausstattungsstil ein.
Neben der ansprechenden Wohnatmosphäre verwöhnt Sie die Wohnung aber auch mit entsprechendem Komfort. Die Fenster der Wohnung sind aus Kunststoff, jeweils doppelt verglast und verfügen über Rollläden, die teilweise elektrisch bedient werden können. Eine Gegensprechanlage erhöht die Sicherheit und trägt zur komfortablen Kommunikation bei.
Ein weiterer Vorteil ist der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz sowie ein Außenstellplatz. Die problemlose Unterbringung Ihrer Fahrzeuge wird somit gewährleistetet. Darüber hinaus bietet die Immobilie einen privaten Kellerraum als zusätzlichen Stauraum. Gemeinschaftlich stehen den Bewohnern ein Fahrradkeller sowie ein Trockenraum zur Nutzung bereit.

Insgesamt überzeugt diese Immobilie durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Sie bietet Ihnen sowohl Komfort als auch Funktionalität in einer gepflegten Wohnanlage mit angenehmer Nachbarschaft. Die zentrale, dennoch ruhige Lage ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und Freizeiteinrichtungen.
Bei Interesse an weiteren Details oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, um sich persönlich

von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen.

Objektnummer: 24285034-1 - 30880 Laatzen

Ausstattung und Details

Eigentumswohnung mit 3 Zimmern im 2. OG (kein Personenaufzug)
- Wohnbereich, ca. 36 m²
- Schlafzimmer, ca. 15 m²
- Kinder-/bzw. Arbeitszimmer, ca. 10 m²
- Küche mit modernen Einbauelementen und integriertem Essplatz (2020)
- Innenliegendes Duschbad (2020) mit Waschmaschinenanschluss
- Großzügige Loggia mit Süd- /Westausrichtung, ca. 18 m²
- Fußböden: Venylparkett und Fliesen (2020)
- Fenster: doppelt verglaste Kunststofffenster
- Rollläden, teilweise elektrisch
- Gegensprechanlage
- Heizungsanlage: 2022
- Tiefgaragen- und PKW-Freiplatz
- privater Kellerraum
- Fahrradkeller und Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung

Objektnummer: 24285034-1 - 30880 Laatzen

Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in einer zentralen Wohngegend mit angenehmer Nachbarschaft im Herzen von Laatzen!
Genießen Sie die Möglichkeit, Einkaufsmöglichkeiten aller Art, Banken, Ärzte, Apotheken und sogar ein Krankenhaus in Ihrer unmittelbaren Umgebung vorzufinden. Mehrere Lebensmittelmärkte und die Straßenbahn sind fußläufig erreichbar.
Für den Einzug ins neue Eigenheim ist es praktisch, sowohl große Möbelhäuser als auch Baumärkte in der Nähe zu haben.
Egal ob Sie im nahe gelegenen Leine-Center shoppen wollen, in der erholsamen Leine-Masch bzw. auf dem benachbarten Kronsberg bei weitläufigen Spaziergängen Erholung suchen, sich im Aqua-Laatzium oder in örtlichen Sportvereinen fit halten oder im Park der Sinne Ruhe genießen wollen - von Ihrem neuen Zuhause ist all das möglich!
Kulturelle Events erleben Sie auf der Expo-Plaza und in der ZAG-Arena!
Für Kinder steht für jedes Alter die geeignete Betreuung zur Verfügung: Krippe, Kindergarten, Grundschule, Hort und alle weiterführenden Schulen sind ebenfalls fußläufig zu erreichen.
Wer mit dem Auto unterwegs ist, hat beste Anbindungen über den Messeschnellweg, die Bundesstraßen B3, B6 und B443 und weiter über die Autobahnen A 7, A 2 und A 37.
Von diesem Objekt aus steht Ihnen die Welt offen!

Objektnummer: 24285034-1 - 30880 Laatzen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.3.2026.
Endenergiebedarf beträgt 137.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 24285034-1 - 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