

Laatzen / Oesselse – Laatzen

# Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Keller - viel Platz in Haus und Garten!

????????? ??????????: 25285010



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

???? ??????: 395.000 EUR • ??????????: ca. 199 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 518 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25285010 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25285010 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25285010	????? ???????	395.000 EUR
????????????	ca. 199 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	??????????????	????????????????
?????????	7	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ???????????	5	??????????	?????????
?????????????	2	???????????????	???????????????
????? ??????????????	1976	?????????	?????????, WC
?????? ??????????????	1 x ???????	???????????????	?????????????, ?????????????????? ?????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25285010 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	261.60 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	21.02.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1976

???????? ??????????: 25285010 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

?? ?????????



??????? ?????????: 25285010 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

?? ?????????



??????? ????????: 25285010 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

?? ????????



???????? ??????????: 25285010 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

?? ?????????



??????? ???????: 25285010 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

?? ????????



???????? ??????????: 25285010 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

?? ?????????



???????? ??????????: 25285010 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

?? ?????????



???????? ??????????: 25285010 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

?? ?????????



???????? ??????????: 25285010 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

?? ?????????



???????? ??????????: 25285010 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

?? ?????????



??????? ????????: 25285010 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

?? ????????



???????? ??????????: 25285010 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

?? ?????????



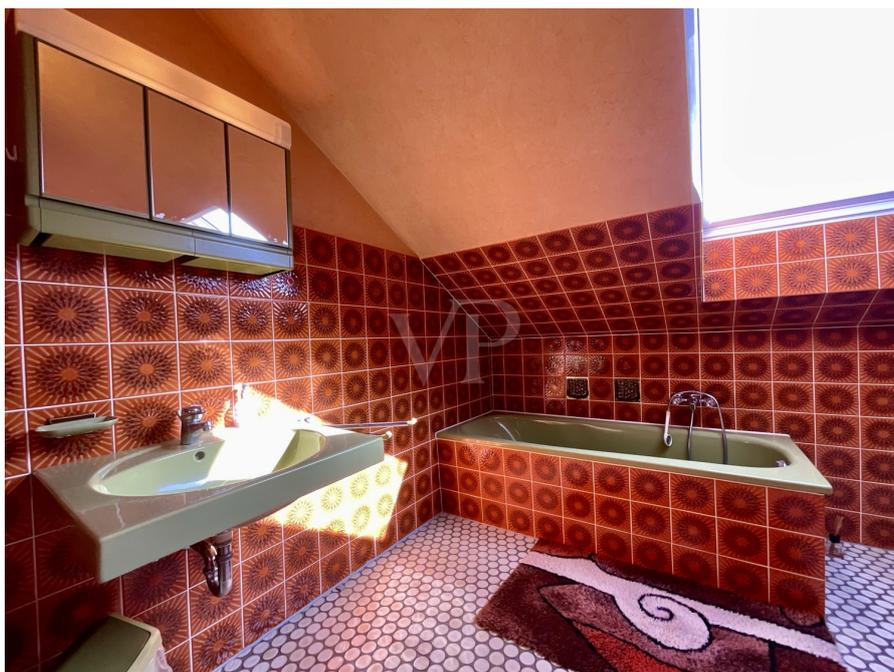
???????? ??????????: 25285010 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

?? ?????????



???????? ??????????: 25285010 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

?? ?????????



???????? ??????????: 25285010 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

?? ?????????



???????? ??????????: 25285010 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

?? ?????????



??????? ???????: 25285010 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

?? ????????



???????? ?????????: 25285010 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

## ??? ?????? ???????????

Sie sind auf der Suche nach einem Haus, das ebenerdiges Wohnen ermöglicht? Sie wünschen sich voneinander getrennte Wohneinheiten, um mit zwei Generationen unter einem Dach zu leben? Sie möchten die Tilgungsraten Ihres Darlehens durch Mieteinnahmen entlasten?

Mit diesem Immobilienangebot erfüllen sich Ihre Wünsche! Von Poll Immobilien Hannover Region Süd stellt Ihnen eine geräumige Immobilie mit vielfältigen Optionen auf einem ca. 518 m<sup>2</sup> großen Grundstück vor!

Das im Jahr 1976 erbaute Haus präsentiert sich mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 199 m<sup>2</sup>, die sich auf 2 Wohnebenen verteilt. Der Grundriss bietet viel Platz für eine große Familie und gewährleistet durch das ausgebaute Dachgeschoss in Kombination mit einem vorgelagerten Treppenhaus die Nutzung als Zweigenerationenhaus. Das Haus auch im Alter bewohnen zu können, ist ein großer Pluspunkt. Grundlage dafür sind zwei ebenerdige, ca. 18 m<sup>2</sup> große Zimmer, die sich im Erdgeschoss befinden und die Sie je nach Bedarf einrichten können. Idealerweise liegt zwischen diesen Zimmern das geräumige Badezimmer sowie ein Gäste-WC. Es wird Ihnen gefallen, dass dieser Schlaftrakt separiert vom übrigen Wohnbereich angesiedelt ist. Hier können Sie sich in Ruhe zurückziehen.

Den perfekten Rahmen für gesellige Stunden mit der Familie und mit Freunden bietet Ihnen das Herzstück im Erdgeschoss, der flexibel gestaltbare Wohnbereich. Es wird Sie begeistern, dass das ca. 33 m<sup>2</sup> große, sonnenverwöhnte Wohnzimmer direkt an das ca. 19 m<sup>2</sup> Esszimmer angrenzt. Sehr komfortabel ist der direkte Weg vom Esszimmer in die angrenzende Küche. Wenn Sie nicht nur eine großzügige, sondern auch offen gestaltete Wohnatmosphäre bevorzugen und auch die Küche in den Wohnbereich integrieren möchten, bietet sich hier die perfekte Möglichkeit, die Zwischenwände zu entfernen und ein repräsentatives und modernes Wohnambiente zu erschaffen.

Das Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut und bietet unterschiedliche Wohnoptionen. Es erwarten Sie 3 Zimmer, die durch ein Wannenbad und eine Küche komplettiert werden - autarkes Wohnen ist somit möglich. Die Küche ist nach modernen Gesichtspunkten eingerichtet und bietet mit ca...m<sup>2</sup> auch Platz für einen Esstisch. Ein weiteres Highlight ist die Loggia, auf die Sie von zwei Zimmern aus gelangen und die sich über die gesamte Hausbreite erstreckt. Für die große Familie lässt sich diese Wohnebene auch als Schlaftrakt oder als "Kinderzone" einrichten. Dafür könnte die Küche kurzerhand in ein weiteres Schlafzimmer umgestalten werden.

Im Keller des Hauses finden Sie vielfältigen Abstellraum. Neben den klassischen Wirtschaftsräumen, wie Waschkeller mit direktem Zugang in den Garten, Heizungsraum mit Dusche und WC, Öllager sowie einem Vorratsraum, gibt es hier einen Hobbyraum mit

angrenzendem Partykeller, der für fröhliche Abende prädestiniert ist. Fröhliche und entspannte Momente können Sie auch im Außenbereich genießen. Dafür bietet sich die Teil überdachte Terrasse, die den Komfort bietet, auf kurzem Weg in die Küche und gleichermaßen in den Garten zu gelangen. Der sehr gepflegte Garten bietet Ihnen einen geschützten Bereich, eine Ruhezone für entspannte Stunden im Freien. Zur Außenanlage gehört eine extra lange und breite Garage mit einem elektrischen Sektionaltor. Hier findet Ihr Fuhrpark einen trockenen und sicheren Abstellplatz. Ein Gartenschuppen ergänzt das Platzangebot für Gartengeräte und Gartenmöbel. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als ein Zuhause mit vielen wohl durchdachten Details sowie einem großzügigen Platzangebot im Haus und im gepflegten Garten. Die Kombination aus vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und geräumiger Wohnatmosphäre macht dieses Objekt zu einer attraktive Option für Interessenten, die sowohl Komfort als auch Flexibilität im Wohnraum zu schätzen wissen und bis ins hohe Alter Ihr Zuhause genießen möchten.

??????? ???????: 25285010 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

???????????????? ???? ??????????

EFH mit ausgebautem Dachgeschoss, als Einliegerwohnung nutzbar

Erdgeschoss:

- Wohnzimmer, ca. 33 m<sup>2</sup>
- Esszimmer, ca. 19 m<sup>2</sup>
- 2 Schlafzimmer, jeweils ca. 18 m<sup>2</sup> groß
- Küche mit Zutritt auf die überdachte Terrasse
- Badezimmer mit Wanne, Dusche, 2 Waschtischen, WC
- Gäste-WC

Dachgeschoss:

- Wohnzimmer (ca. 19 m<sup>2</sup>) mit Zugang zum Balkon
- 2 Schlafzimmer (ca. 13 m<sup>2</sup> und ca. 15 m<sup>2</sup>)
- Küche
- Badezimmer mit Wanne, Waschtisch, WC
- überdachter Balkon

Keller:

- Waschkeller mit Ausgang in den Garten
- Heizungsraum mit Dusche und WC
- Vorratsraum
- Öllager
- Hobbyraum mit angrenzendem Partykeller

Ausstattung:

- Fenster: Doppelt verglaste Kunststofffenster
- Außenrollläden
- Fußböden: Echtholzparkett, Fliesen, Teppichböden, PVC

Außenanlage:

- extra lange und breite Garage mit elektrischem Sektionaltor
- massiv gebauter Gartenschuppen
- überdachter Kellereingang
- überdachte Terrasse

???????? ??????????: 25285010 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

??? ??? ??? ????????????

Ihr neues Zuhause befindet sich in Ingeln-Oesselse.

Ingeln-Oesselse ist ein charmantes Doppeldorf, ein noch ländlich geprägter Ortsteil der Stadt Laatzen und als ruhige, bevorzugte Wohngegend im Süden der Landeshauptstadt Hannover bekannt. Hier wachsen Kinder noch behütet auf und auch ältere Herrschaften profitieren von einer gewachsenen Dorfstruktur - hier kennt man seine Nachbarn noch! Der Ort bietet Ihnen eine Infrastruktur, die Sie mit allem versorgt, was Sie zum täglichen Leben benötigen. Ärztliche Versorgung, Kita, Grundschule, Lebensmittelmarkt, Bäcker, Schlachter, Autowerkstatt, der Sportverein und ein aktives Gemeindeleben machen den Stadtteil für Jung und Alt gleichermaßen attraktiv.

Die Feldmark, die zu langen Spaziergängen und Radtouren einlädt, trägt ebenso wie der Golfplatz, direkt vor den Toren von Ingeln-Oesselse, zur aktiven Freizeitgestaltung bei. Für Mobilität sorgt das öffentliche Verkehrsnetz. Über die Buslinie 390 erreichen Sie die Stad Sehnde oder das nahe gelegene Gleidingen. Von hier gelangen Sie mit der Stadtbahnlinie 1 nach Sarstedt, Laatzen-Mitte und weiter nach Hannover. Mit dem Auto haben Sie eine kurze Anbindung zu den Bundesstraßen (B6 und B443) und weiter auf den Messeschnellweg sowie auf die Autobahn A7. Ruhiges Wohnen vor den Toren Hannovers!

??????? ???????: 25285010 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.2.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 261.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 25285010 - 30880 Laatzen / Oesselse – Laatzen

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Susanne Krausz-Grimsehl

---

Huflattichweg 17, 30880 Laatzen  
Tel.: +49 511 - 64 20 165 0  
E-Mail: hannover.sued@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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