Laatzen

Ensembleschutz: Historische DHH in Alt-Laatzen mit Gartenpool & Sauna - Urlaubsflair inklusive!

??????? ????????: 24285028

???? ??????: 398.000 EUR • ?????????: ca. 163 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 595 m²

??????? ????????: 24285028 - 30880 Laatzen

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

??????? ????????: 24285028 - 30880 Laatzen

?? ??? ?????

??????? ????????	24285028
?????????	ca. 163 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	3
????????	3
???? ??????????	1920
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	398.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ?????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ??????, ??????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 24285028 - 30880 Laatzen

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

????????? ?????????	???????? ????????	?????????????? ?????????	KEIN
???? ?????????	?????		

??????? ????????: 24285028 - 30880 Laatzen

?? ???????

??????? ????????: 24285028 - 30880 Laatzen

?? ???????

??????? ????????: 24285028 - 30880 Laatzen

?? ???????

??????? ????????: 24285028 - 30880 Laatzen

?? ???????

??????? ????????: 24285028 - 30880 Laatzen

?? ???????

??????? ????????: 24285028 - 30880 Laatzen

?? ???????

??????? ????????: 24285028 - 30880 Laatzen

?? ???????

??????? ????????: 24285028 - 30880 Laatzen

?? ???????

??????? ????????: 24285028 - 30880 Laatzen

?? ???????

??????? ????????: 24285028 - 30880 Laatzen

?? ???????

??????? ????????: 24285028 - 30880 Laatzen

?? ???????

??????? ????????: 24285028 - 30880 Laatzen

?? ???????

??????? ????????: 24285028 - 30880 Laatzen

?? ???????

??????? ????????: 24285028 - 30880 Laatzen

?? ???????

??????? ????????: 24285028 - 30880 Laatzen

?? ???????

??????? ????????: 24285028 - 30880 Laatzen

?? ???????

??????? ????????: 24285028 - 30880 Laatzen

?? ???????

??????? ????????: 24285028 - 30880 Laatzen

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

Mit dieser DHH bietet Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd eine ganz besondere Immobilie mit geschichtlichem Hintergrund an.
Das unter Ensembleschutz stehende Doppelhaus gehört zu einer einheitlich konzipierten Gartensiedlung auf einem ehemaligen Ziegeleigelände. Die Häuser bestechen durch ihre architektonische Gestaltung. Mit der Materialauswahl in Kombination mit den Ziergiebeln weisen die Häuser dieser Siedlung - als Zeichen ihrer landschaftlichen Zugehörigkeit - Elemente norddeutscher Bauernhäuser auf.

Neben der schützenswerten Fassade und dem damit einhergehenden Charme des Hauses, überzeugt die Immobilie mit einem hohen Freizeitwert und vielen Annehmlichkeiten, die den Alltag komfortabel gestalten.
Das Haus erhielt in den 70er Jahren einen Anbau, so dass sich ihr neues Zuhause nun mit einer Wohnfläche von ca. .... m² sehr geräumig präsentiert und sowohl viel Platz für ein geselliges Beisammensein als auch für ausreichend Privatsphäre bereithält.
Kochevents in der geräumigen Küche, ausgedehnte und fröhliche Mahlzeiten in dem nahtlos an die Küche angrenzenden Essbereich, gesellige Stunden im ca. ...großen Wohnbereich genießen, während im Winter der gemauerte Kamin die gemütliche Atmosphäre mit seinem prasselnden Kaminfeuer unterstreicht - das ist wahre Lebensqualität, die Ihnen das Haus bietet!
Rückzugsmöglichkeit gewährleisten die 3 Schlafzimmer, die durch einen Flur vom Wohnbereich separiert sind.
Und aufgepasst: Jedes Schlafzimmer verfügt über ein Ensuite-Bad, so dass ein morgentliches Anstehen vor der Badezimmertür ausgeschlossen werden kann.
Sie werden es außerdem zu schätzen wissen, dass sich eines der Schlafzimmer im Erdgeschoss befindet. Ein Leben ohne Treppen im Alter ist somit gewährleistet.
Ein weiterer Pluspunkt ist der direkte Zugang von diesem Schlafzimmer auf eine seitliche Terrasse. Der Morgengymnastik an der frischen Luft steht also nichts im Weg!
Die beiden anderen Schlafzimmer befinden sich im Dachgeschoss des Hauses - perfekt als Kinderzone geeignet.
Sind die Kinder aus dem Haus, ließe sich darüber nachdenken, die Zimmer zu vermieten.
Der zweite Hauseingang bietet eine gute Grundlage, diese Räume vom übrigen Wohnbereich zu separieren.
Ein weiterer Pluspunkt wird für den Hauswirtschaftsraum, der mit einem Waschmaschinenanschluss und einer Dusche ausgestattet ist, vergeben. Von diesem haben Sie direkten Zugang zur Garage. So gelangen Sie immer trockenen Fußes vom Auto ins Haus.

Des Weiteren verfügt der Hauswirtschaftsraum über eine Außentür, die direkt in den Garten führt. Ihre Wäsche können Sie somit auf kurzem Weg an der frischen Luft trocknen lassen.
Die Dusche im Hauswirtschaftsraum werden Sie nach getaner Gartenarbeit zu schätzen wissen. Ebenso werden Hundebesitzer diesen Seiteneingang als Dreckschleuse lieben!
Ihr neues Heim bietet aber nicht nur Komfort im Haus, sondern erwartet Sie mit einem hohen Freizeitwert im Garten!
Auf der großzügigen Terrasse, die eine sommerliche Alternative zum Wohnzimmer darstellt, sorgt eine Überdachung für die entsprechende Beschattung. Eine erfrischende Abkühlung finden Sie im Pool. Dieser lädt durch seine Abdeckung auch an nicht so schönen Tagen zu sportlicher Betätigung ein.
An kälteren Tagen können Sie sich anschließend in der Blockhaussauna bei einem Aufguss regenerieren und die Seele baumeln lassen! Klingt das gut?! In diesem Zusammenhang sei auch noch einmal der direkte Zugang vom Garten in das Schlafzimmer mit seinem Ensuite-Bad zu erwähnen oder die Möglichkeit, auf kurzem Weg unter die Dusche im HWR zu gelangen - die perfekte Ergänzung!

Insgesamt bietet diese DHH durch die durchdachte Raumaufteilung unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten sowohl für Familien als auch für Paare, die von der Möglichkeit profitieren möchten, zwei Zimmer separat zu vermieten. Gleichermaßen besticht sie durch die Möglichkeit, bis ins hohe Alter im Haus wohnen zu können. Die Immobilie überzeugt mit Komfort und Urlaubscharakter, der die Lebensqualität der Bewohner deutlich steigert.
Ein Haus auf das Sie schon lange gewartet haben!

??????? ????????: 24285028 - 30880 Laatzen

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

- DHH mit Ensembleschutz
- ca. ....Wohnfläche
- großzügiger Wohnbereich
- Küche mit angrenzendem Esszimmer
- 3 Schlafzimmer (2 der Zimmer können vom Wohnbereich separiert und vermietet werden)
- 3 Badezimmer, jeweils von einem der Schlafzimmer gegehbar
- Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Dusche, Zugang zur Garage, Ausgangstür zum Garten
- Teilkeller, ca. ....Nutzfläche
- Garage mit elektrischem Rolltor

Ausstattung:
- Fenster: doppelt verglaste Holzfenster
- Außenrollläden, teilweise elektrisch
- Fußböden: Fliesen, Parkett, Teppich
- Heizung (Buderus Brennwert von 2007)

Außenanlage:
- großflächige, teilüberdachte Terrasse
- Schwimmbad mit Abdeckung
- Gartenhaus mit Sauna
- Gartenhaus mit Pooltechnik

??????? ????????: 24285028 - 30880 Laatzen

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

Ihr neues Zuhause befindet sich im beliebten Stadtteil Alt-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.
Das Aqualaatzium, ein Sportverein sowie der Park der Sinne ergänzen das Freizeit- und Erholungsprogramm.
Darüber hinaus steht Ihnen in Alt-Laatzen eine umfangreiche Infrastruktur zur Verfügung.
Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Restaurants sind von Ihrem neuen Zuhause aus fußläufig zu erreichen.
Ein ausgeprägtes Gemeindeleben runden das Profil dieses Stadtteils ab.
Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sorgen für die Betreuung und schulische Ausbildung Ihrer Kinder.
Für Mobilität sorgt die Straßenbahn mit den Linien 1 und 2, die Sie im 10-Minuten-Takt innerhalb von 20 Minuten in die City von Hannover und von dort aus weiter bis zum Flughafen in Langenhagen bringt. Aber auch das Leine-Center sowie die Innenstadt von Sarstedt erreichen Sie auf diesem Wege ganz bequem in kürzester Zeit.
Vom nahe gelegenen Messe-Bahnhof gelangen Sie bequem in das Zentrum von Hannover oder in die entgegengesetzte Richtung nach Hildesheim.
Die Nähe zum Messeschnellweg mit Anbindung an die Bundesautobahnen A2 und A7 macht diesen Stadtteil auch für Autofahrer attraktiv.
Hier möchte man gerne wohnen!

??????? ????????: 24285028 - 30880 Laatzen

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

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.

??????? ????????: 24285028 - 30880 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