

# Exposé

## Reihenendhaus in Laatzen

### Sonniges und geräumiges Reihenendhaus in Laatzen-Grasdorf in Top Lage



Objekt-Nr. OM-406692

**Reihenendhaus**

Verkauf: **550.000 €**

Ansprechpartner:  
Camilo Vargas Koch

30880 Laatzen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1978	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	376,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	166,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	237,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Schönes und sehr familienfreundliches Reihenendhaus mit sonniger Südwest-Ausrichtung und großzügigen Wohnflächen auf drei Etagen, plus Keller. Das Haus ist in solider Bauweise in Stahlbeton errichtet und bietet sowohl im Innen- als auch im Außenbereich viel Platz für die ganze Familie (Gesamtfläche 237,31 qm, also Wohn- und Nutzfläche insgesamt). Ein großer Garten mit Obstbäumen und Wiese lädt zum Entspannen ein.

Im Erdgeschoss finden sie ein großzügiges Wohnzimmer, das mit bodentiefen Fenstern den Blick in den Garten freigibt und direkt auf die Terrasse führt. Im Erdgeschoß befindet sich eine moderne Wohnküche und ein Gäste-WC.

Im ersten Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer sowie ein Wannenbad. Ein Zimmer verfügt über einen großen Balkon, von dem Sie einen schönen Blick auf den Garten haben.

Das Dachgeschoss bietet ein großes Atelier, ein Schlafzimmer, eine Sauna sowie ein weiteres Bad. Zusätzlich gibt es einen ausgebauten Raum, der vielfältig genutzt werden kann.

Der Vollkeller umfasst einen großzügigen Hobbyraum, einen Heiz- und Waschkeller sowie einen Vorratskeller. Über eine Außentreppe gelangen Sie auch von außen in den Kellerbereich. (Die Kellerfläche ist nicht in der Gesamtfläche von 166 qm berechnet)

Ausstattung:

Das Haus wurde 1978 erbaut und fortlaufend renoviert. Die Innenwände bestehen aus massiven Gipsblockwänden und die Außenwände sowie Decken sind aus Stahlbeton. Die Trennung zwischen den Reihenhäusern erfolgt durch solide 2x 20 cm dicke Wände, so dass keine Schallübertragung stattfindet. Die Fundamentierung besteht aus einer Stahlbetonplatte mit weißer Wanne.

Das Satteldach ist in Kunstschieferdeckung ausgeführt und wurde zimmermannsmäßig verarbeitet. Das Dachgeschoss ist gut isoliert und bietet einen vollwertig nutzbaren Raum.

Im Jahr 2020 wurde eine neue Brennwerttherme der Marke Viessmann installiert. Das Haus ist modern und gepflegt und bietet zahlreiche Extras wie einen Balkon, ein Wannenbad, ein Duschbad, ein Gäste-WC, einen Vorratskeller, einen Waschkeller, einen Hobbyraum, einen Dachboden sowie eine Terrasse, einen Garten und ein Gewächshaus.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Gäste-WC

## Lage

Das Haus befindet sich in einer Top-Wohnlage. Insbesondere die Ruhe und Entspannung zeichnet die familienfreundliche Wohnqualität aus. Das Reihenendhaus liegt in einer verkehrsberuhigten Straße in Grasdorf, einem begehrten Ortsteil von Laatzen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal: Eine Bushaltestelle ist in unmittelbarer Nähe, und in nur 10 Minuten erreichen Sie die Üstra-Linien 1 und 2 sowie den S-Bahnanschluss in Rethen Bahnhof.

Die Umgebung besticht durch ihre ruhige und grüne Lage in einem attraktiven Wohnviertel, das vorwiegend von Einfamilienhäusern geprägt ist. In der Nachbarschaft befinden sich zahlreiche Spielplätze, Kitas, Sporteinrichtungen sowie verschiedene Schularten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls schnell zu erreichen.

Das Naturschutz- und Naherholungsgebiet „Leinemasch“ mit dem Flusslauf der Leine und der Alten Leine ist nur 3 Gehminuten entfernt und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Das Haus ist ein Reihenendhaus und verfügt über einen Carport auf dem Grundstück (mit Platz für zwei Fahrzeuge). Eine zusätzliche Garage ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Weitere Details:

Gern teilen wir Ihnen weitere Einzelheiten zu diesem außergewöhnlichen Angebot auf Anfrage mit.

Bezugsfrei: Ab sofort

Hinweis:

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen. Irrtümer und Zwischenverkauf sind vorbehalten. Als Rechtsgrundlage gilt ausschließlich der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Besichtigungen sind nur nach vorheriger Vereinbarung möglich. Bitte keine Makleranfragen! Makleranfragen werden nicht beantwortet.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	104,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Aussenansicht

# Exposé - Galerie



Garten



Garten\_Gewächshaus

# Exposé - Galerie



Eingang mit Carport



Eingangssituation mit Bank

# Exposé - Galerie



Küche



Parterre

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



1.Etage gr. Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer 1. Etage



1.Etage Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Bad 2. Etage



Atelier

# Exposé - Galerie



Atelier



Atelier

# Exposé - Galerie



Empore im Atelier



Sauna



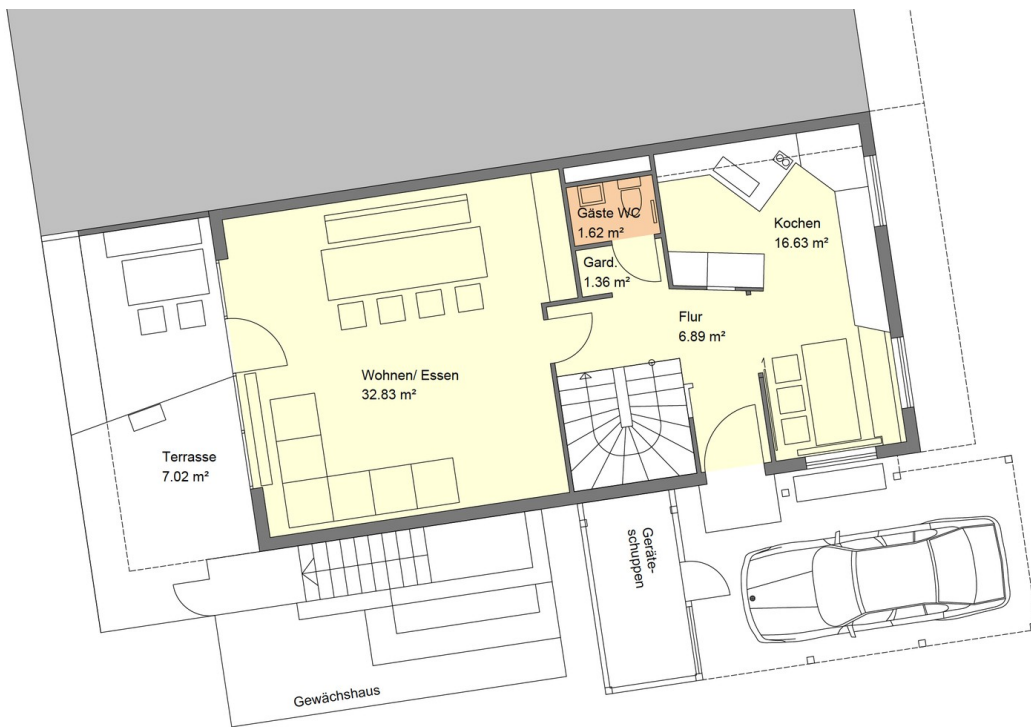
Sauna\_Tür

# Exposé - Galerie

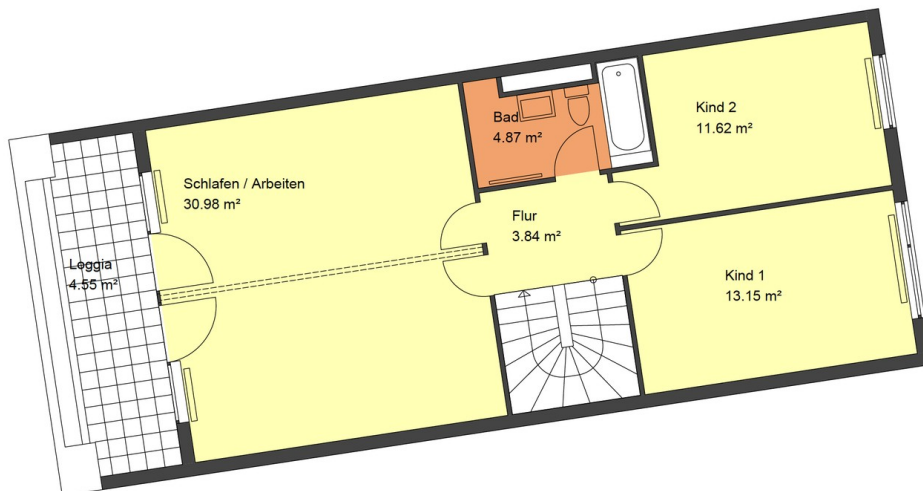


Heiztherme und Kessel

# Exposé - Grundrisse

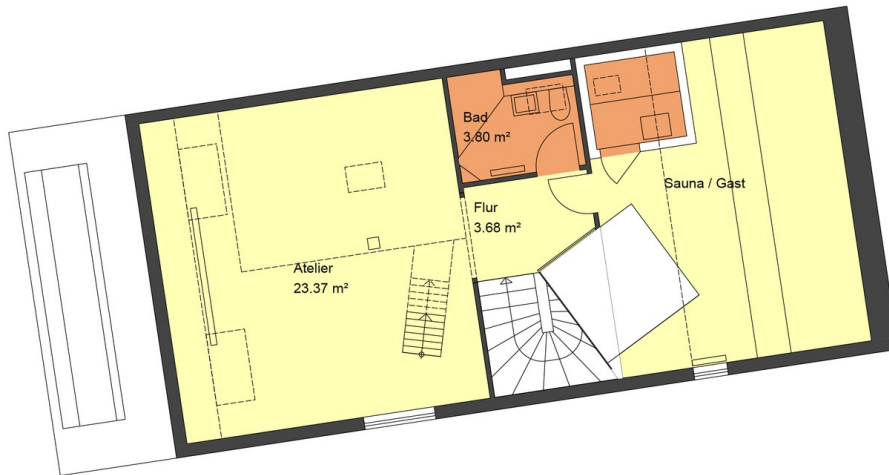


Erdgeschoss

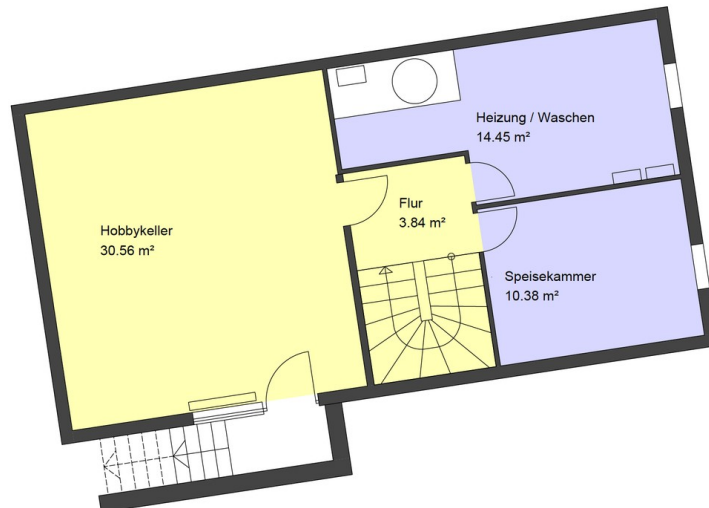


1. Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss



Kellergeschoss