

Exposé

Reihenhaus in Laatzen

Charmantes Reihemittelhaus in Top-Lage in Rethen bei Hannover



Objekt-Nr. **OM-436585**

Reihenhaus

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:
Fam. Boß-Sawicki

30880 Laatzen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1998	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	128,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	98,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	17,00 m ²	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein sehr gepflegtes Reihenmittelhaus, das modernen Wohnkomfort mit einer unschlagbaren Lage verbindet. Die ca. 115 m² Gesamtfläche sind optimal aufgeteilt und bieten ideale Voraussetzungen für Paare, Einzelpersonen oder Kapitalanleger.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich, der direkte Zugang zum Garten sowie eine praktische Raumaufteilung schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Der Garten ist pflegeleicht gestaltet und lädt zum Entspannen ein.

Eine neue Heiztherme aus dem Jahr 2024 sorgt für hohe Energieeffizienz und Betriebssicherheit. Im 2025 wurde die Fassade erneuert.

Wichtige Information für Interessenten:

=> Zum Grundstück gehören anteilig 1/34 von 630m/2 Zufahrt(Weg)

=> Das Haus wird möbliert verkauft.

=> Der tatsächlicher Energieverbrauch ist geringer als im Energienachweis ausgestellt. Dies liegt an der Berechnungsart der letzten 3 Jahre. Die GasTherme ist 2024 durch eine neue effiziente ausgetauscht. Für die Berechnung des Energieverbrauchs ist also nur 1 Jahr einbezogen worden. Die durchgeführte Simulation der letzten 3 Jahre mit der aktuellen Therme verbessert deutlich den angegebenen Wert.

=> Alle Hausunterlagen (Baugenehmigung, Grundrisse, Baubeschreibung, Liegenschaftskarte, Grundsteuerbescheid) liegen vor. Sollte dennoch etwas fehlen, wird es entsprechend nachgereicht.

=> Für Besichtigungstermine berücksichtigen wir ausschließlich Anfragen mit einer bereits vorliegenden schriftlichen Finanzierungsbestätigung der Bank.

Bitte bei den Anfragen diese direkt mit angeben.

=> Das Haus wird ohne Maklergebühren verkauft.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Lage – herausragend und selten zu finden:

Das Haus befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen am Rande Hannovers. Alles für den täglichen Bedarf ist fußläufig oder in sehr kurzer Distanz erreichbar:

Große Supermarktketten, dm, mehrere Bäckereien, Ärzte, Friseure, Banken, Schulen und Kindergarten, aquaLaatzium, Leine-Center, Metro, OBI, Porta und weitere Einkaufsmöglichkeiten

Trotz der umfangreichen Infrastruktur bleibt das Wohngebiet ruhig und sehr gemütlich.

Hervorragende Verkehrsanbindung:

Straßenbahnlinien 1 und 2, Buse- und S-Bahn-Anschluss (S4) in unmittelbarer Nähe

Mit der S4 in nur ca. 13 Minuten bis zum Hannover Hauptbahnhof

Sehr gute Anbindung an die A7

Ideal für Pendler und/oder Investoren.

Natur & Erholung direkt vor der Haustür:

Für Spaziergänge, Freizeit oder sportliche Aktivitäten sind wunderbare Naturräume schnell erreichbar:

Koldinger Teiche

Leinemasch

Perfekt für Jogging, Spazieren und Erholung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	79,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



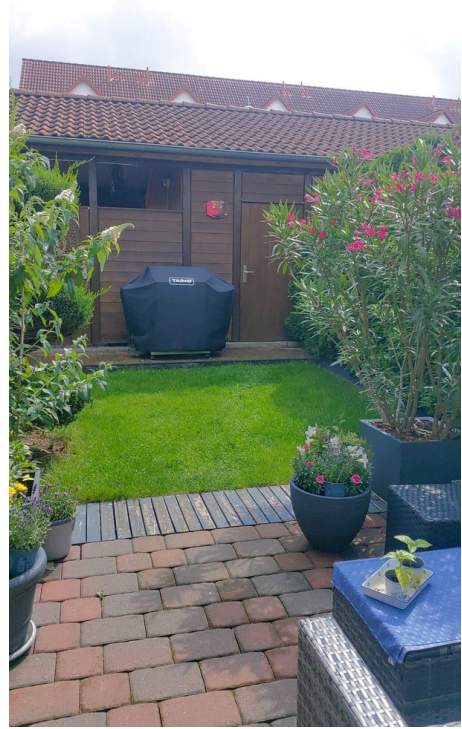
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Gäste-WC



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Schlafzimmer2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer2



Wohn/Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Flur

Exposé - Galerie



Carport und Gartenhaus



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer1



Badezimmer

Exposé - Galerie

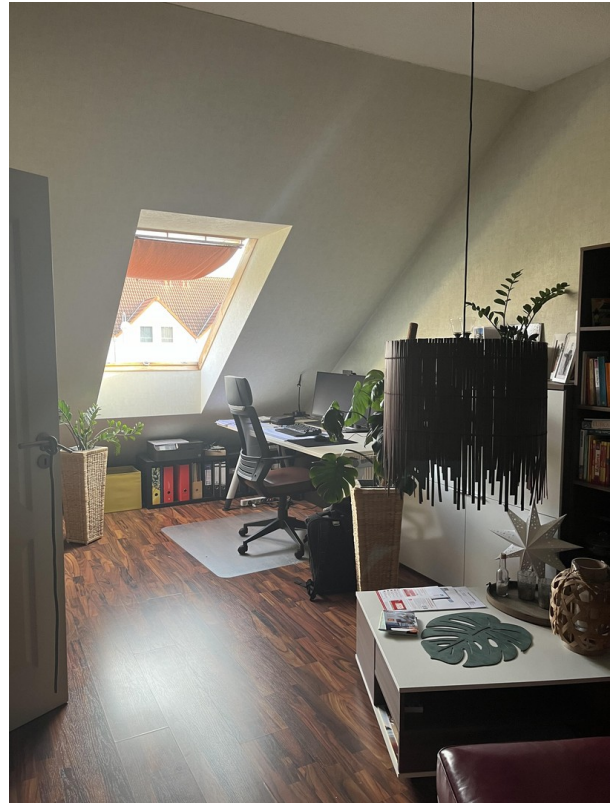
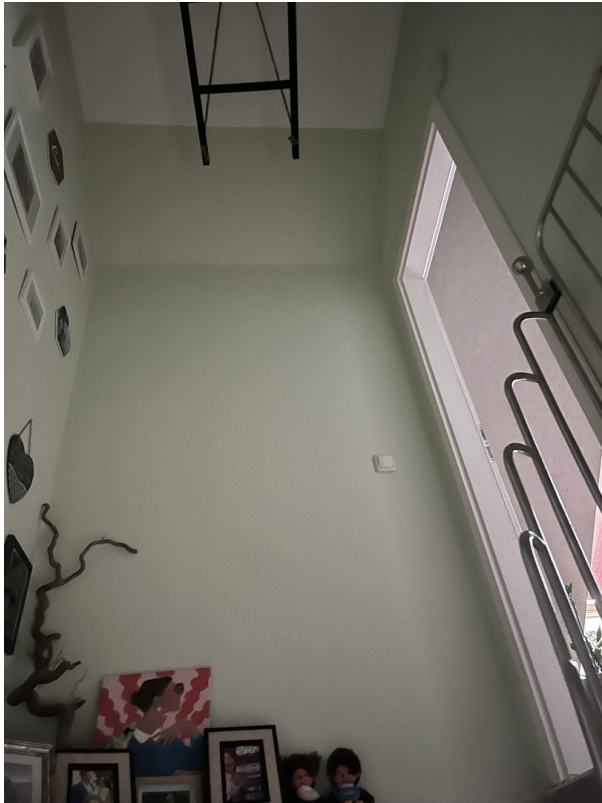


Badezimmer

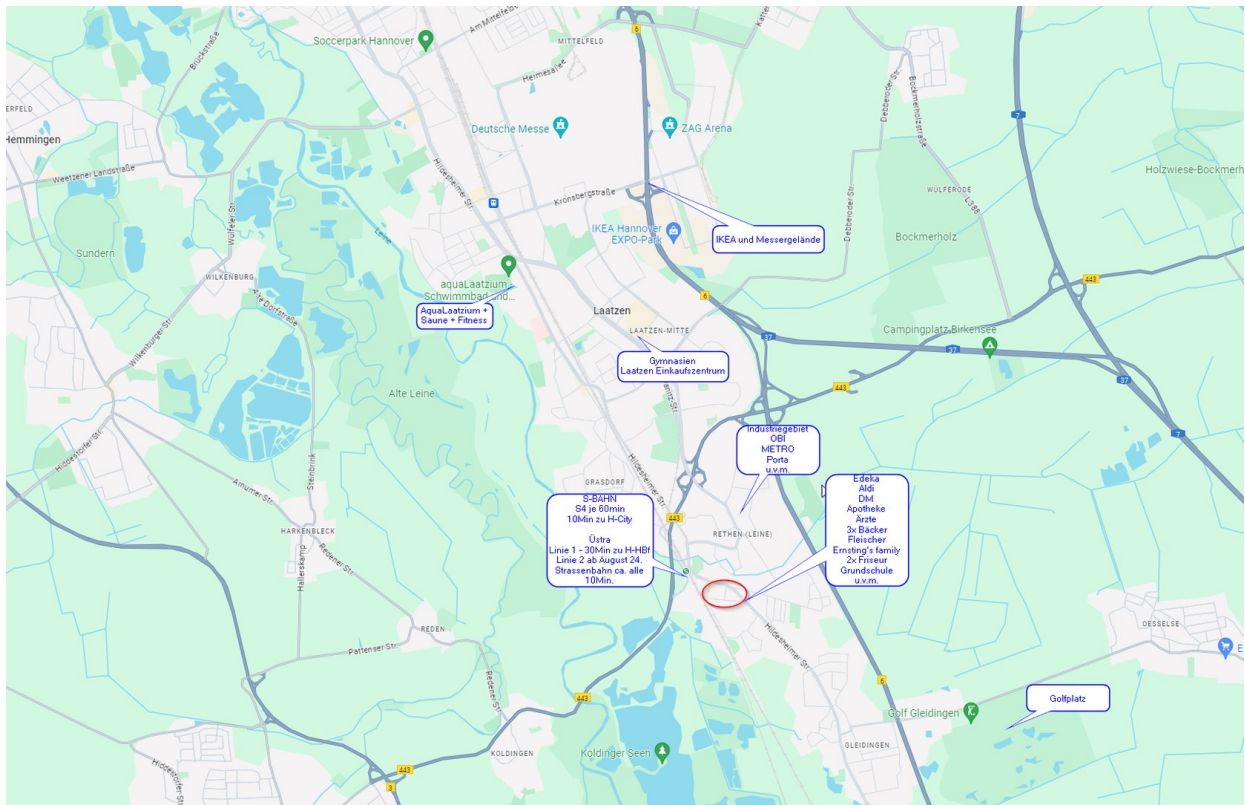


Badezimmer

Exposé - Galerie

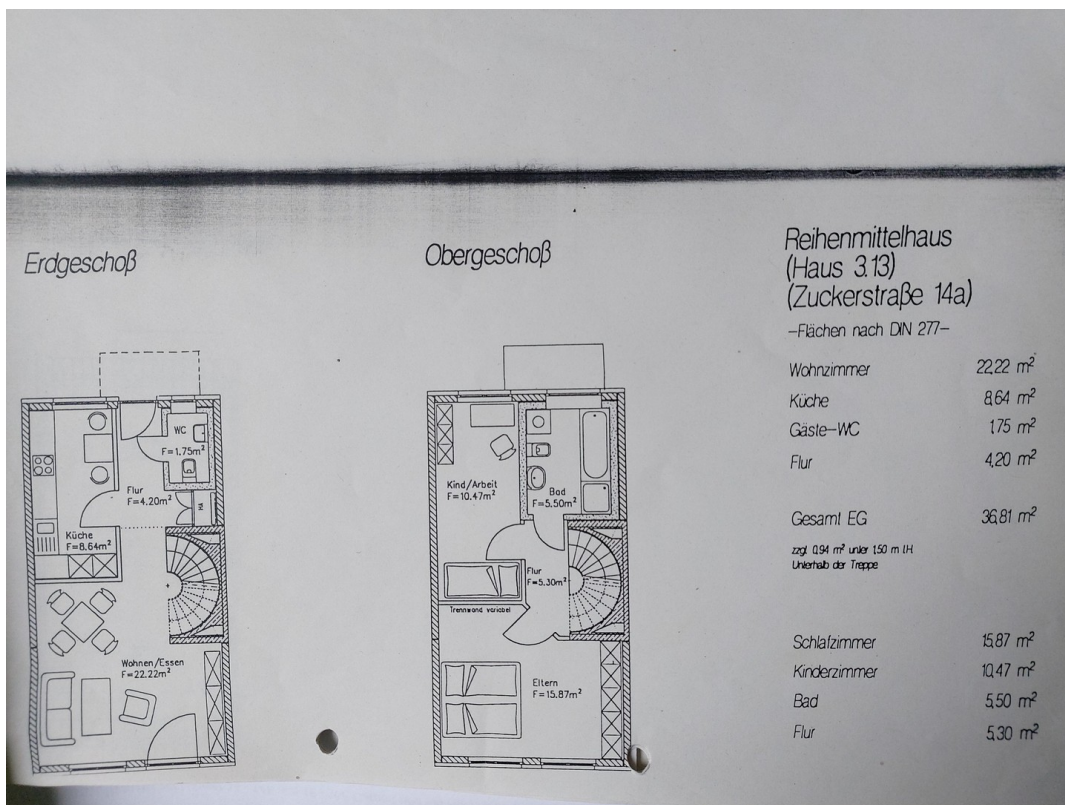


Arbeits-Dachzimmer

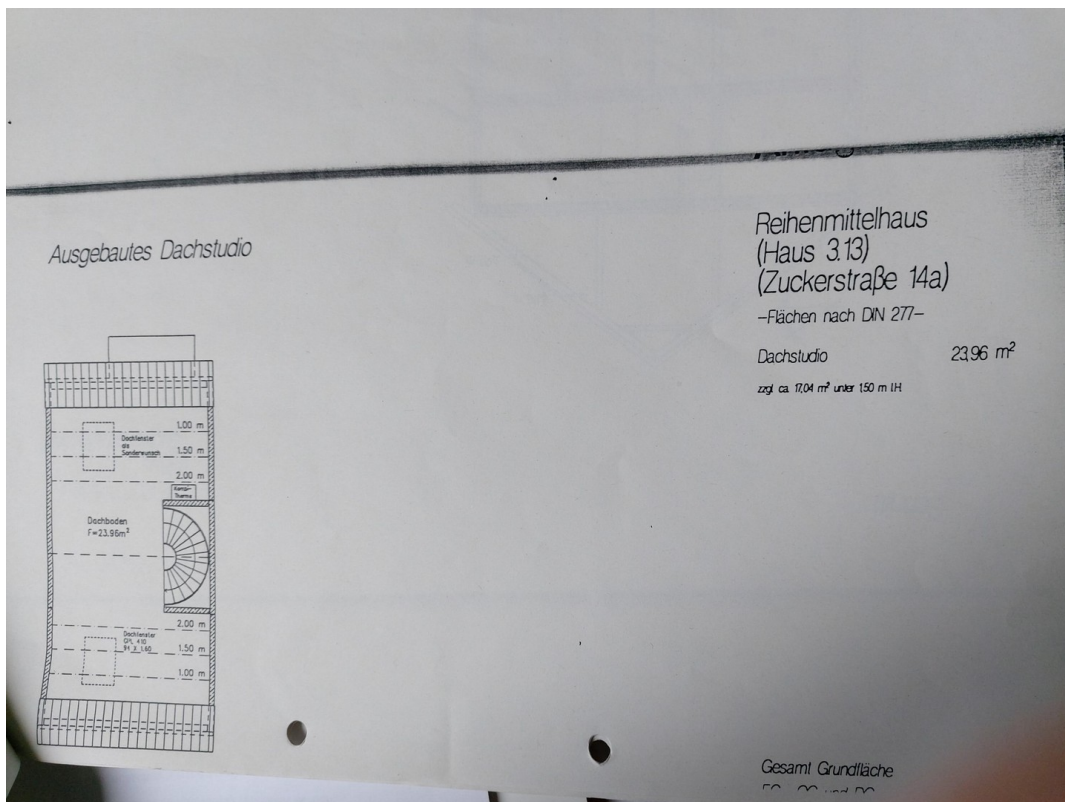


Lageplan

Exposé - Galerie



Grundriss1



Grundriss2