

Exposé

Maisonette in Laatzen

Außergewöhnlich: Maisonette-Eigentumswohnung wie ein kleines Haus



Objekt-Nr. OM-472167

Maisonette

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:
Michael Dernoscheck

30880 Laatzen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2011	Hausgeld mtl.	250 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	81,25 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	6,80 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint die Vorteile eines Hauses mit den überschaubaren Dimensionen und den wirtschaftlichen Vorzügen einer Maisonette-Eigentumswohnung. Wer die Privatsphäre eines Hauses schätzt, aber keinen großen Pflegeaufwand wünscht, findet hier eine seltene Gelegenheit. Bereits der eigene Hauseingang vermittelt ein unabhängiges Wohngefühl – ganz ohne gemeinsames Treppenhaus. Mit nur zwei Nachbarn bietet die Immobilie ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre. Die sonnige Terrasse mit dem eigenen Garten schafft zusätzlichen Freiraum und macht das Wohnen nahezu hausähnlich. Im Inneren überzeugt die Immobilie durch eine durchdachte Raumaufteilung. Das helle Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zur Terrasse und in den eigenen Garten. Die offene Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und schafft eine moderne, kommunikative Atmosphäre. Im Dachgeschoss stehen zwei großzügige Schlafzimmer sowie ein zeitlos ausgestattetes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fenster zur Verfügung. Zusätzlichen Stauraum bieten ein Abstellraum im Erdgeschoss sowie ein Spitzboden. Ein Keller ist nicht vorhanden. Alle Wohnräume sind mit hochwertigem Echtholzparkett ausgestattet. Das Badezimmer präsentiert sich mit einer modernen Gestaltung in Grau und Weiß. Die Einbauküche, der Essbereich, die komplette Beleuchtung sowie weitere Ausstattungsdetails sind bereits im Kaufpreis enthalten.

Das Gebäude wurde in massiver Betonbauweise errichtet und überzeugt durch seine Langlebigkeit, einen hervorragenden Schallschutz sowie ein angenehmes Wohnklima. Moderne Wärmedämmung, Kunststoffenster mit Isolierverglasung, Rollläden und eine zentrale Wärmeversorgung sorgen für energieeffizientes und zeitgemäßes Wohnen. Ein weiterer Pluspunkt sind die zwei PKW-Stellplätze, die direkt über den eigenen Garten zugänglich sind – ebenfalls ein Detail, das den Hauscharakter zusätzlich unterstreicht.

Die Organisation innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft verbindet die Vorteile eines eigenständigen Hauses mit den wirtschaftlichen Vorteilen einer Eigentumswohnung. Verwaltung und Instandhaltung können dadurch effizient und kostengünstig organisiert werden. Insgesamt bietet diese Immobilie eine seltene Kombination aus der Unabhängigkeit und Privatsphäre eines Hauses sowie den finanziellen und organisatorischen Vorteilen einer Maisonette-Eigentumswohnung – ideal für alle, die modernes, energieeffizientes Wohnen in besonderer Lage zu einem attraktiven Preis suchen.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, wenig befahrenen Stichstraße in einem gepflegten Wohngebiet in Laatzen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich praktisch vor der Haustür: REWE, PENNY sowie weitere Geschäfte und das Leine-Center sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die Stadtbahnlinie 1 liegt nur wenige Gehminuten entfernt und verbindet den Standort schnell mit den umliegenden Stadtteilen. Über den nahe gelegenen Messeschnellweg sind die Autobahnen A2 und A7 in kurzer Zeit erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	45,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Zugang zum Garten

Exposé - Galerie



Abstellraum im EG



Blick von der Terasse

Exposé - Galerie



Blick zum Wohnzimmer



Flur im 1. OG

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

Exposé - Galerie

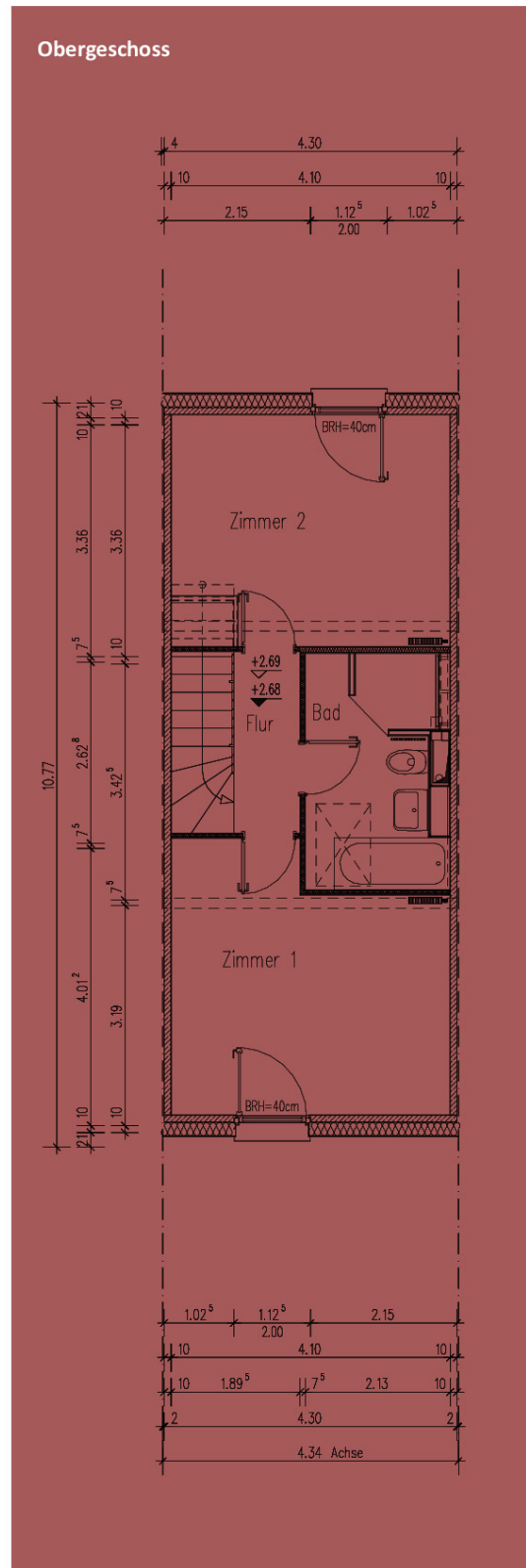
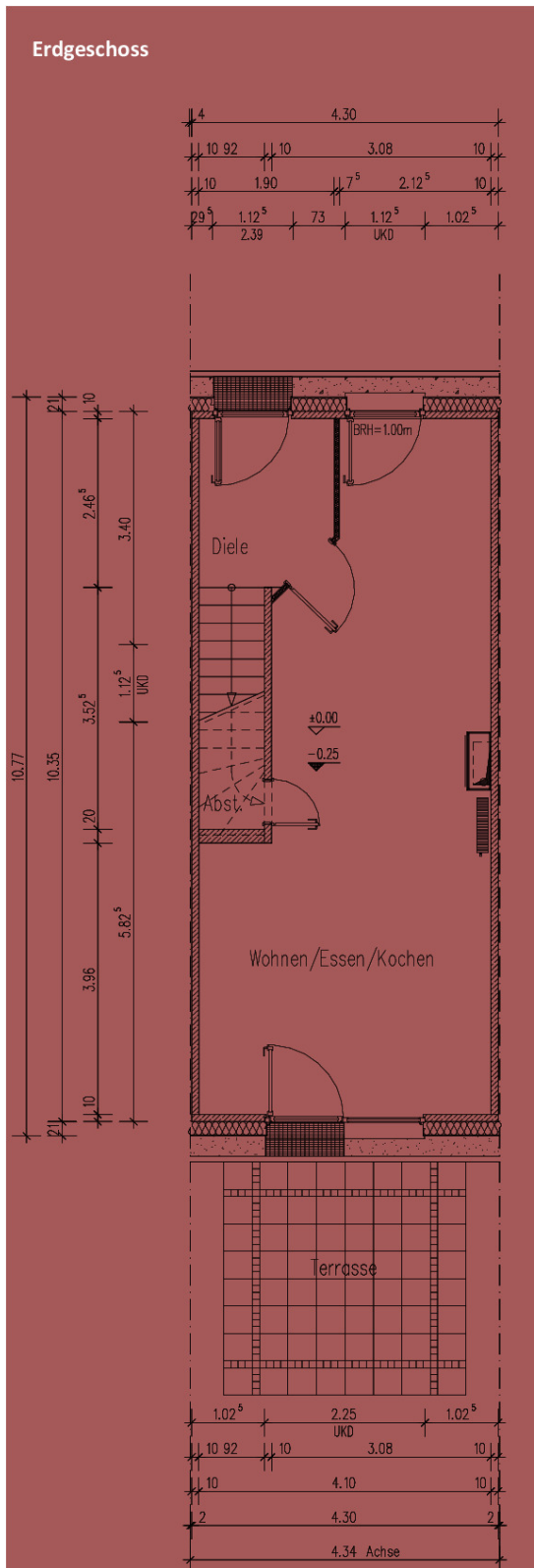


Bad

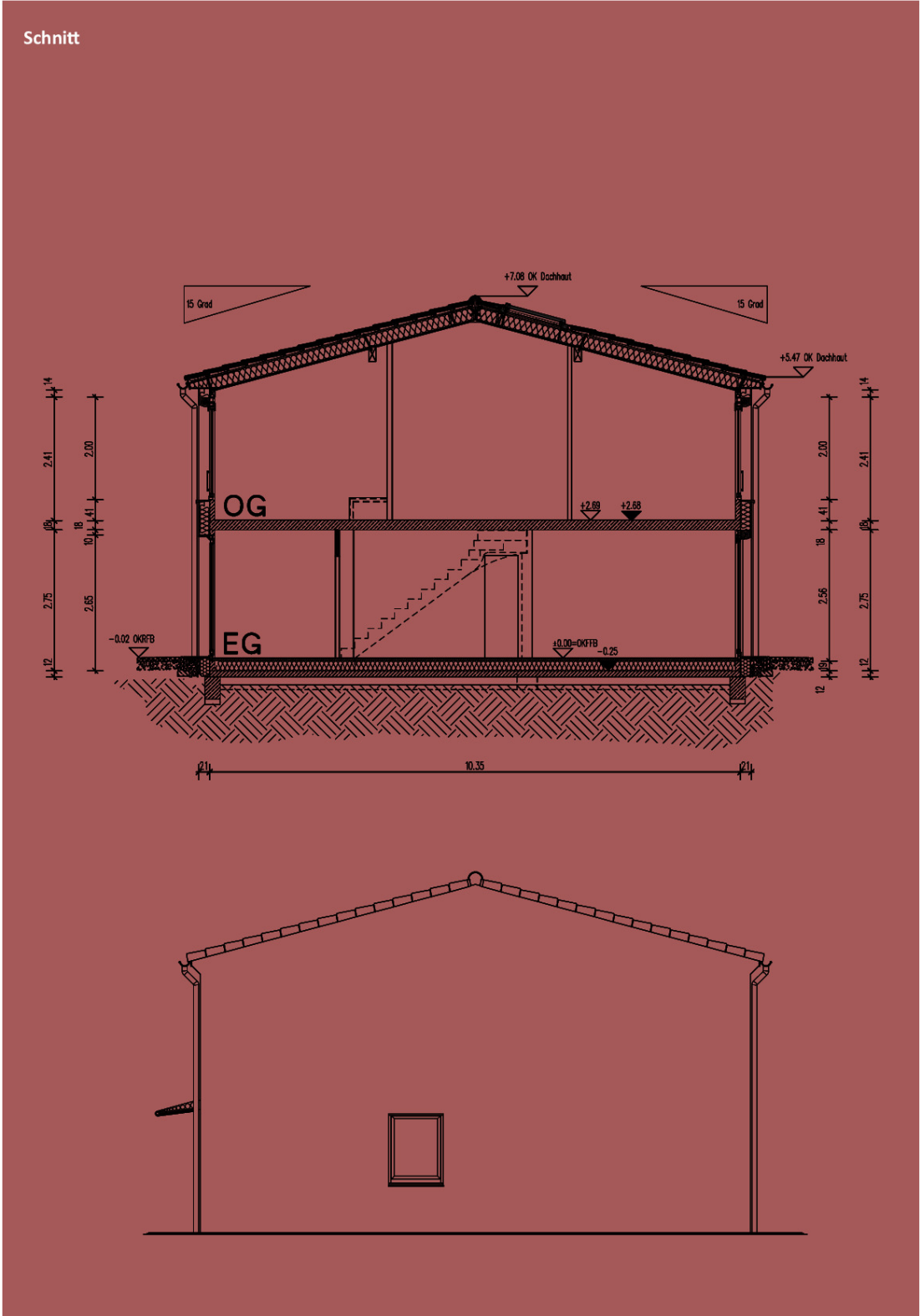


Begehbare Dusche

Exposé - Grundrisse



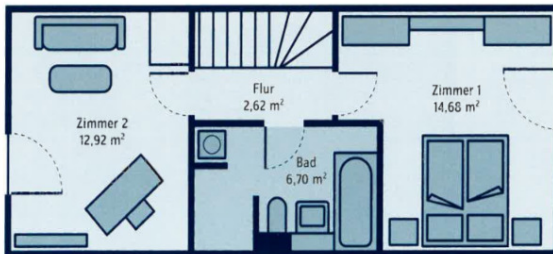
Exposé - Grundrisse



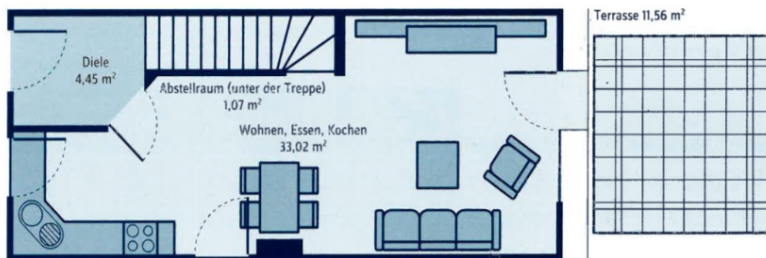
Exposé - Grundrisse

Flächenberechnung

Dachgeschoss



Erdgeschoss



* Seitenfenster nur bei Endhaus

BERECHNUNG Haus 81 m²

FLÄCHENBERECHNUNG NACH WoFIV

Zusammenstellung

Erdgeschoss				38,54 m²
Terrasse zu 1/2		11,56 m ²		5,78 m²
Dachgeschoss				36,92 m²

Summe Wohnfläche 81,24 m²

Spitzboden (Sonderausstattung)				5,10 m²
Fläche unter 1,5 m Höhe				1,70 m²

Summe Nutzfläche 6,80 m²

BRUTTORAUMINHALT MITTELHAUS

Mitteltyp	Länge (m)	Breite (m)	Höhe (m)	Faktor	Summe (m ²)	Summe (m ³)
Erdgeschoß	10,770	4,340	3,050		142,562	
Dachgeschoß	10,770	4,340	2,840		132,747	
	5,385	4,340	1,460		34,122	
Summe						309,43 m³