

Laatzen OT Ingeln-Oesselse: Gepflegter Bungalow mit herrlichem Garten, Keller und Garage.

Provisionsfrei für die Käufer!



Am Holztor 14 in 30880 Laatzen OT Ingeln-Oesselse

Kaufpreis: 399.000 €

Objektbeschreibung:

Sie möchten Tag für Tag die Ruhe, die Rückzugsmöglichkeiten und die Großzügigkeit Ihres eigenen Grund und Bodens in einer familienfreundlichen Wohnumgebung genießen?

Sie möchten einen zeitlosen Bungalow Ihr Eigen nennen und das Familienleben, aber auch das Wohnen im Alter, besonders gut auf einer Wohnebene organisieren und dennoch nicht auf die vielfältigen und praktischen Nutzungsmöglichkeiten eines Kellers verzichten?

Sie möchten Ihr neues Zuhause bei einem Kaminfeuer in nahezu ländlicher Idylle genießen und von einer tollen Infrastruktur mit Kita, Grundschule, Gaststätten, Golfplatz, Einkaufsmöglichkeiten und Sportverein profitieren?

Dann lassen Sie sich dieses Angebot nicht entgehen!

Sie erreichen Ihr neues Zuhause, mit teils wohnlich nutzbarem Keller, einer Garage und einem Kamin über eine wenig befahrene Anliegerstraße. Sehr ruhig gelegen, haben Sie hier auf ca. 874 m² herrlicher Grundstücksfläche die Möglichkeit Ihren ganz eigenen, persönlichen Rückzugsort zu genießen.

Ob beim Sonnen auf der Liege, beim Relaxen am Gartenteich, beim Grillen auf der großen Terrasse oder beim Spielen mit den Kleinen auf der großzügigen Rasenfläche. Hier können Sie und Ihre Familie in einem sehr lebenswerten Wohnumfeld dem Alltagsstress entkommen.

Im Ortsteil Ingeln wurde hier ca. im Jahr 1971 in massiver Bauweise ein Bungalow samt Kellergeschoss und Garage errichtet. Die Erbauer und Bewohner des Hauses erschufen hier mit viel Liebe zum Detail ein neues Zuhause für sich und ihre Familie. Eine praktische Raumaufteilung, die auch bei Bedarf noch problemlos um ein Zimmer ergänzt werden kann (siehe Grundriss EG 5-Zimmer-Variante), ein Kellergeschoss mit Bad, Gästezimmer und großem Hobbyraum und der Einklang mit der herrlichen Wohnumgebung, bestimmen das Wesen des Hauses. Besonders beim Wohnzimmer mit Kamin und den durchgängig sehr großen Fensterflächen, wird das bei einem Blick in den eigenen Garten für Sie erlebbar.

Der Bungalow eignet sich ideal für Familien, die auf einer Wohnebene Raum, Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten auf dem eigenen Grund und Boden suchen, allerdings dennoch auf eine hervorragende Infrastruktur direkt vor Ort, als auch auf eine sehr gute Anbindung in die Landeshauptstadt Hannover, großen Wert legen.

Sie fühlen sich angesprochen? Nehmen Sie gleich Kontakt auf.

Objektdaten auf einen Blick:

Objektart:	Bungalow mit Keller und Garage auf ca. 874 m ² Grundstücksfläche (Volleigentum, kein Erbbau).
Standort:	Am Holztor 14 in 30880 Laatzen OT Ingeln Oesselse.
Baujahr:	ca. 1971.
Objektzustand:	Gepflegt.
Wohnfläche:	ca. 132,78 m ² , darin enthalten 1/2 der Terrassenfläche.
Nutzfläche:	ca. 113,15 m ² , davon ca. 97,15 m ² Kellerfläche und ca. 16 m ² Garage.
Betriebskosten:	derzeit ca. 176,63 €/Monat inkl. Grundsteuer, Straßenreinigung, Müllgebühren, Oberflächenwasser, Wasser, Abwasser und Gebäudeversicherung zzgl. Kosten der Beheizung.
Heizung:	Gasheizung mit Warmwasseraufbereitung aus dem Jahr 1996.
Energieausweis:	Bedarfsausweis mit 155,30 kWh / (m ² *a), wesentlicher Energieträger ist Gas, Energieeffizienzklasse E.
Sonstiges:	Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten tragen die Käufer. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Die Weitergabe dieses Exposé an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus.

Ausstattung:

Das Haus befindet sich dem Baujahr entsprechend in einem guten und sehr gepflegten Zustand. So wurde z.B. ca. 1996 die zentrale Gasheizung installiert, ca. 2007 eine neue, wärmegeämmte Haustür eingebaut, ca. 2008 die Grundstücksentwässerung erneuert, ca. in den Jahren 2007 und 2015 nahezu alle Fenster im EG in Kunststoff mit 5-Kammer-System, Sicherheitsbeschlägen und Wärmeschutzverglasung ausgetauscht und ca. im Jahr 2010 das Bad im EG erneuert. Mit geringem Aufwand haben Sie die Chance, sich Ihr neues Zuhause ganz nach Ihrem Gusto zu gestalten und es mit neuem Leben zu füllen.

Das Erdgeschoss, mit einer Größe von ca. 133 m², lässt sich vielfältig und ganz nach Ihrer Lebenssituation nutzen. So ist die Möglichkeit des barrierearmen Wohnens auf einer Ebene nicht nur für Familien von großem Vorteil, sondern auch später im höheren Alter.

Über die Diele und den offenen Essbereich erreichen Sie alle Zimmer sowie das Gäste-WC, die Küche mit direktem Gartenzugang und das ca. im Jahr 2010 erneuerte Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche.

Die drei Räume Schlafen, Kind 1 und Kind 2 bilden die Privaträume Ihres Hauses. Hier können Sie und Ihre Familienangehörigen sich zurückziehen und zur Ruhe kommen. Ebenso besteht die Möglichkeit, den derzeit offenen Essbereich zu trennen (siehe Grundriss EG 5-Zimmer-Variante), sodass Sie bei Bedarf auch noch ein weiteres Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer schaffen können.

Mittelpunkt des alltäglichen Lebens ist, rundherum um den Kamin, das große und offene Wohnzimmer. Von hieraus können Sie ins Freie blicken und dabei die volle Pracht des eigenen Gartens genießen. Große Fensterelemente und der Zugang zur Terrasse und zum Garten lassen hier das Zusammenleben kaum besser gestalten.

Das Kellergeschoss mit insgesamt ca. 97 m² Nutzfläche, mit eigenem Badezimmer, Gästezimmer und großem Hobbyraum, dient Ihnen hier nicht nur als bloße Abstell- und Lagerfläche. Vielmehr erhöht es den Wohnwert des Hauses enorm durch genügend Platz für Feiern, Indoor-Aktivitäten oder auch zur Beherbergung von Gästen.

Der Keller ist auch über eine eigene abschließbare Tür von Außen durch die Garage zugänglich. So kann z.B. das Gästezimmer auch von heranwachsenden Teenagern zum Wohnen genutzt werden oder um im Alter Pflegepersonal direkt vor Ort unterzubringen, sodass Sie möglichst lange im gewohnten Umfeld leben können. Hier haben Sie die Wahl.

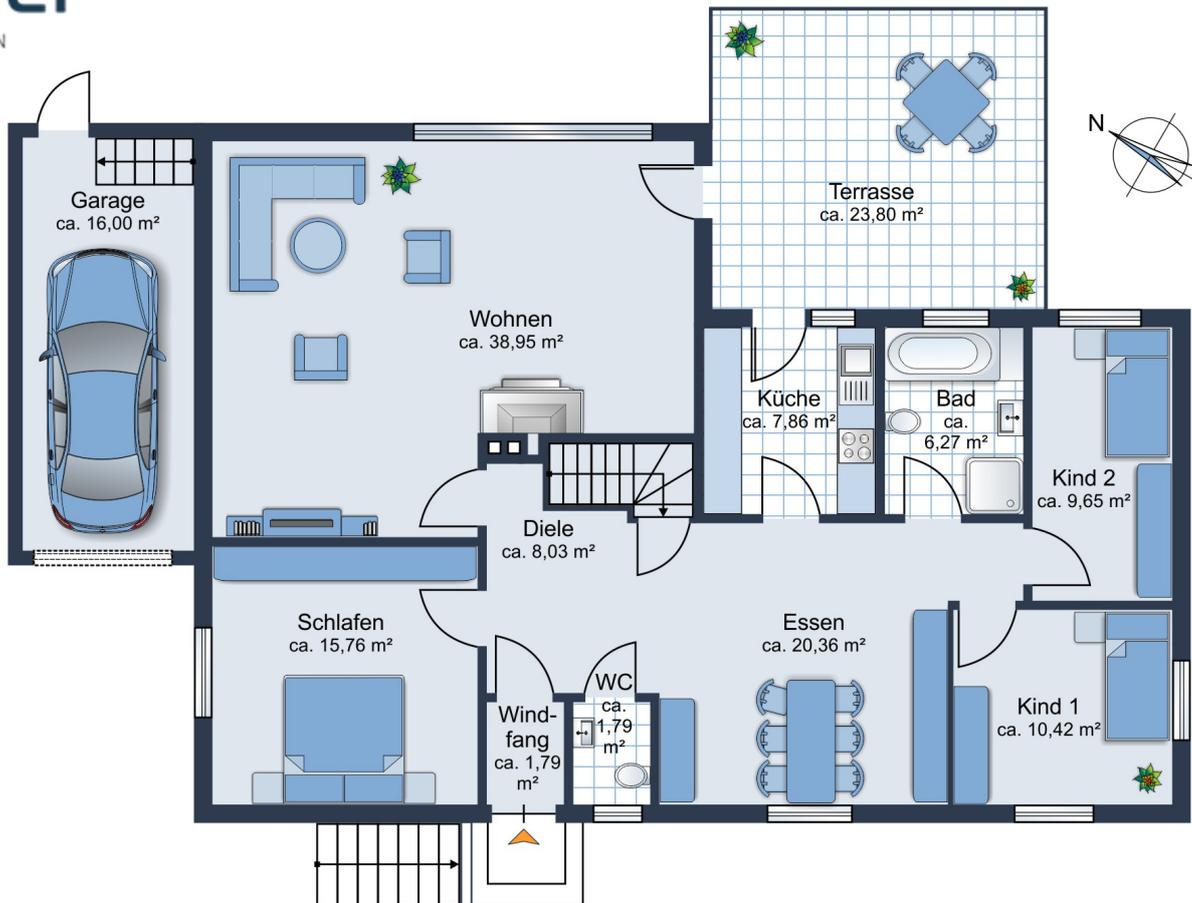
Abgerundet wird dieses Immobilienangebot durch eine große Garage direkt am Haus mit Gartenzugang, einem Gartenhaus sowie einer weiteren Parkmöglichkeit in der Hauseinfahrt.

Ihr Interesse ist geweckt? Für weitere Eindrücke steht Ihnen vorab ein [virtueller Immobilienrundgang \(hier klicken\)](#) zur Verfügung.

Grundriss EG Istzustand:

Mehrwert makler

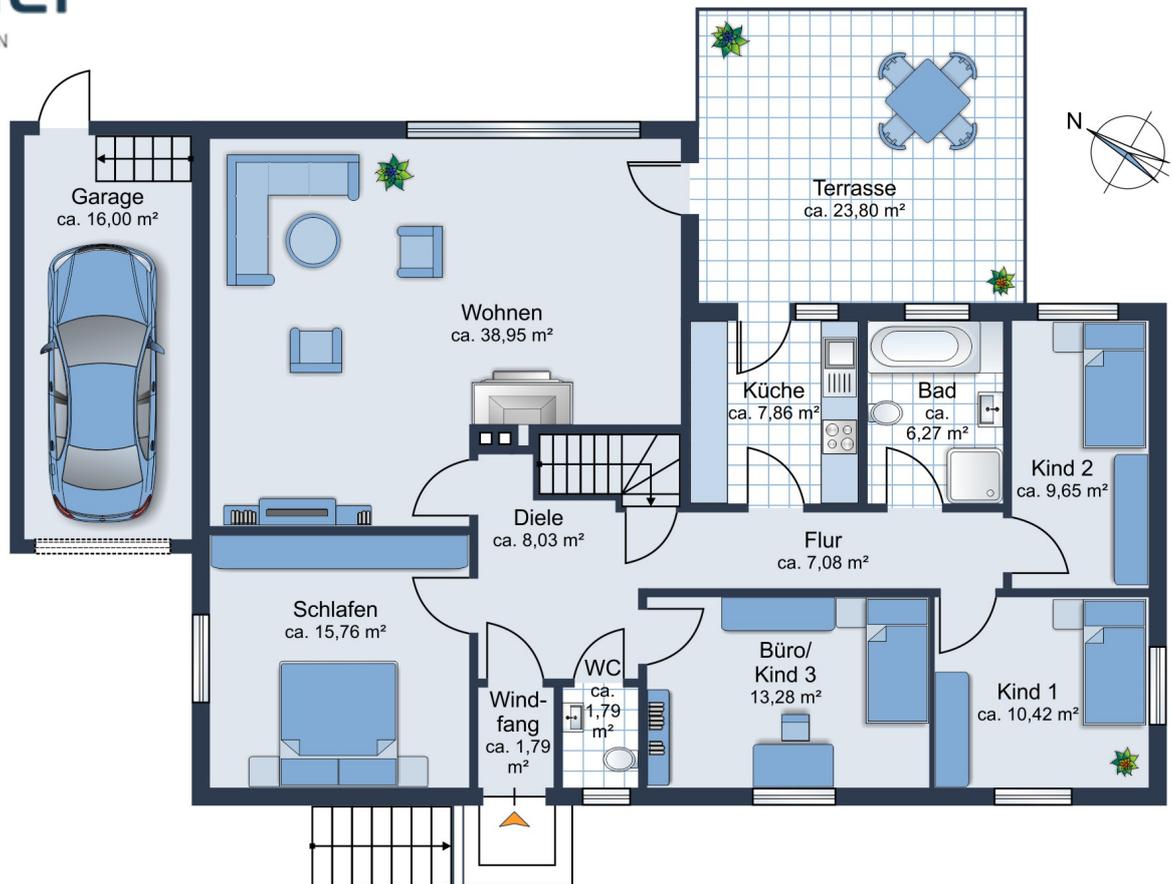
IMMOBILIEN



Grundriss EG 5-Zimmer-Variante:

Mehrwert makler

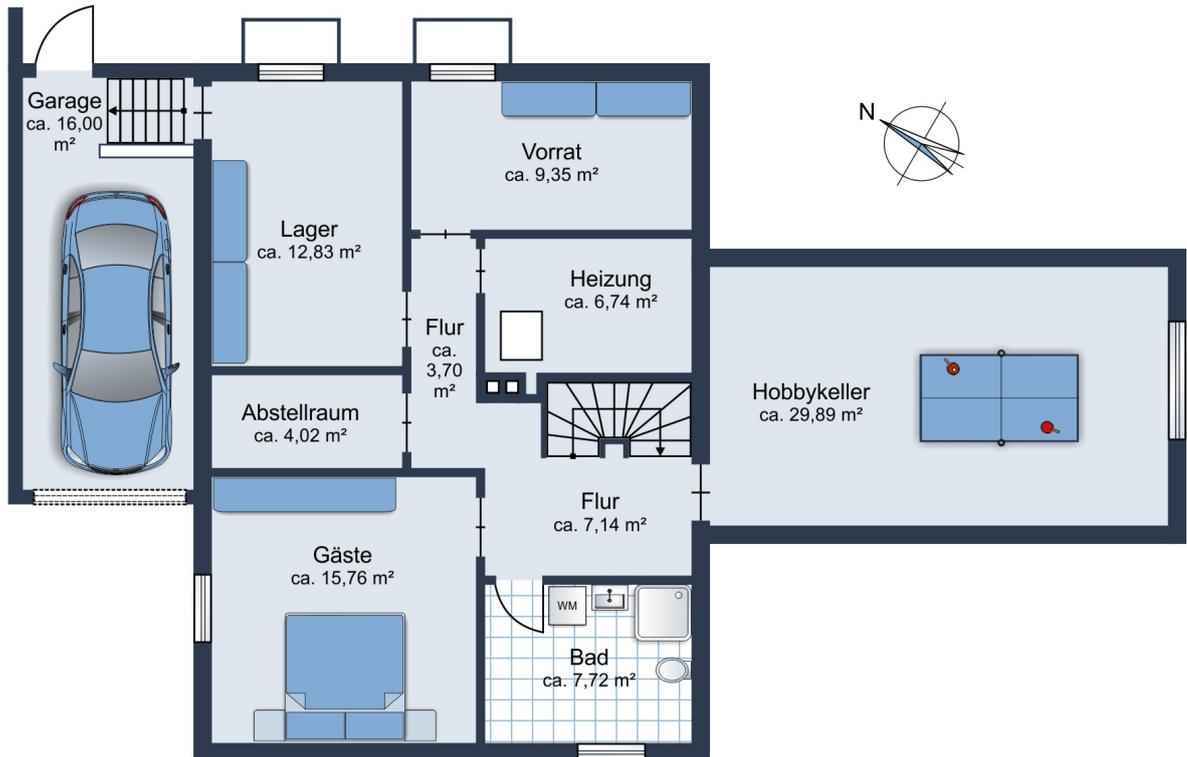
IMMOBILIEN



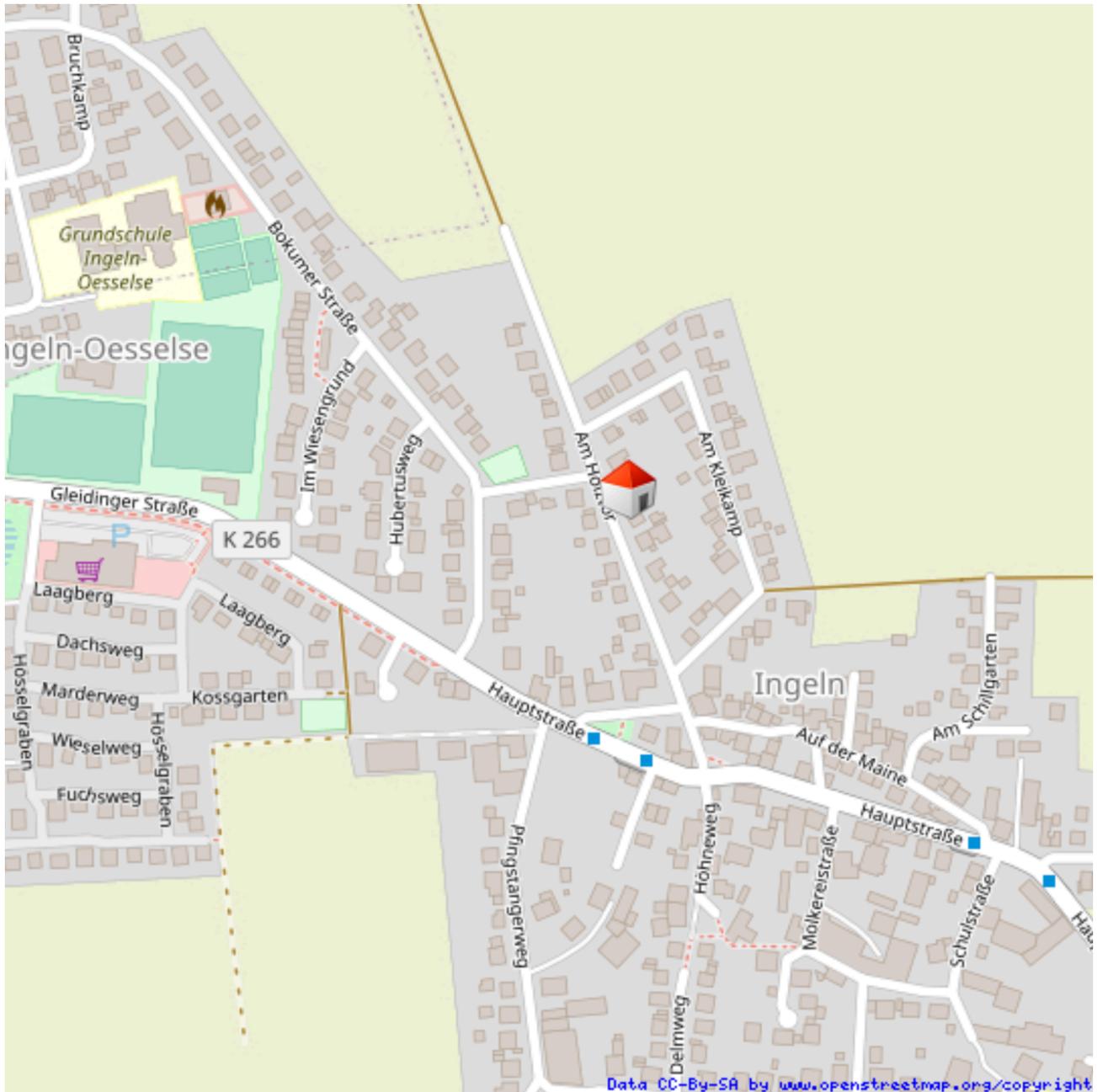
Grundriss KG:

Mehrwert makler

IMMOBILIEN



Lageplan:



Lagebeschreibung:

Zwischen Hannover und Hildesheim befindet sich Laatzen, eine Stadt der Region Hannover mit ca. 42.000 Einwohnern und bekannt für seine Nähe zum Messegelände Hannover.

Ingeln-Oesselse, eine Ortschaft von Laatzen bestehend aus den beiden Ortsteilen Ingeln und Oesselse, erfreut sich aufgrund seiner sehr guten Infrastruktur direkt im Ort und der idealen Anbindung, sowohl an die Landeshauptstadt Hannover, nach Laatzen, als auch in Richtung Hildesheim, fortwährend immer größerer Beliebtheit.

Ruhig gelegen an einer wenig befahrenen Anliegerstraße, bietet sich Ihnen hier die Möglichkeit, sich Ihr neues Zuhause in nahezu ländlicher Idylle zu gestalten und trotzdem in den Genuss einer tollen Infrastruktur zu kommen, die besonders für Familien ein Plus an Lebensqualität bedeutet.

So können Sie zu Fuß innerhalb weniger Minuten alles erreichen, was das alltägliche Leben ausmacht: Kindergarten, Grundschule, Sportverein mit Fußball- und Tennisplätzen, Bäcker, Gastronomie, Arzt, Friseur und einen großen Edeka-Markt. Der Golfplatz Golf 51 im Nachbarort Gleidingen ist nur ca. 3 km entfernt.

Und auch die Anbindung an die gesamte Region und die gerade einmal ca. 15 km entfernte City von Hannover ist schlicht und ergreifend ideal.

Über den Messeschnellweg gelangt man mit dem Auto in ca. 20 Minuten problemlos in das Stadtgebiet Hannovers. Und auch Sarstedt über die B6 oder Hildesheim über die BAB7 sind schnell in gleicher Zeit erreicht.

Gerne lade ich Sie zu einem kleinen Rundgang vor Ort ein.

Impressionen:



Impressionen:



Impressionen:



Impressionen:



Impressionen:



Impressionen:



Impressionen:



Impressionen:



Impressionen:



Kontakt:



„Wenn Ihnen Ihre
Immobilie **mehr wert** ist!“

René Becker

Inhaber & Gründer, Immobilienfachwirt IHK



Bödekerstraße 7
30161 Hannover

0511 35 36 60 70

becker@mehrwertmakler.de