

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Laatzen

**Alt-Laatzen am Park: Modernisierte Wohnung mit Blick ins Grüne, provisionsfrei, Faktor 22,7!**



Objekt-Nr. **OM-320309**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **109.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas J. Schult

30880 Laatzen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	ab Datum
Etagen	8	Übernahmedatum	30.06.2025
Zimmer	1,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	38,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	3,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	322 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In dieser Wohnung laufen Sie auf einem Boden aus massiver Eiche! Das hochwertig modernisierte Appartement besticht durch seinen Komfort und seine Lage. Mit der aktuellen Mieterin ist ein Auszug zum 30.6.2025 vereinbart - nach Absprache kann dies jedoch auch früher oder später erfolgen. Die Kaltmiete beträgt zur Zeit 300,-€. Der neue Vertrag kann zum Beispiel eine Kaltmiete von 400,- vorsehen, denn zur Zeit gibt es laut der marktführenden Immobilienbörse keine billigere Wohnung in Laatzen.

Bei einer Neuvermietung dieser Wohnung für 400,- kommt man auf ein Kaufpreis-Miete-Verhältnis von 22,7, was laut der Analyse der Stiftung Warentest ein sehr guter Wert ist - die Spanne in der Region Hannover liegt dort bei 22,0 bis 27,4.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde 2015 grundlegend modernisiert: die Wände neu verputzt und tapeziert, Türen gestrichen, Elektrik modernisiert, massives Eichenparkett verlegt. Die Küche ist ein abgeschlossener Raum; im Jahr 2022 wurde hier eine neue Einbauküche installiert. Das Bad ist zwar klein, mit Wanne und Waschmaschine aber komplett ausgestattet.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Durch die breite Fensterfront blicken Sie auf den wunderschönen Park am Alten Rathaus, dahinter laden die Leineauen zu ausgedehnten Spaziergängen ein. In die andere Richtung sind es nur wenige Schritte zum Supermarkt, zum Italiener oder zur Stadtbahn, wo Sie gleich zwei Linien in einer Viertelstunde in die Innenstadt von Hannover bringen. Auch der Bahnhof Hannover Messe / Laatzen ist fußläufig zu erreichen. Sie wohnen also ruhig im Grünen, können die Angebote der Großstadt aber unkompliziert nutzen. In der Straße sind Parkplätze leicht zu finden.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	132,53 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Schlafnische

# Exposé - Galerie



Neue Einbauküche



Bad mit Waschmaschine

# Exposé - Galerie



Wanne mit Dusche



Wohnungseingang

# Exposé - Galerie



Flur zum Wohnraum



Die vier Fenster des Wohnraums

# Exposé - Galerie



Vorderansicht des Hauses



Gegenüber liegt der Park

# Exposé - Galerie



Seitenansicht des Hauses