



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# BIETERVERFAHREN - Energetisch saniertes Zweifamilienhaus in Gleidingen!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KHV_426	<b>Datum:</b>	15.06.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Straße:</b>	Nordstraße 11	<b>Ort:</b>	30880 Laatzen / Gleidingen
<b>Wohnfläche:</b>	145,00 m <sup>2</sup>	<b>Nutzfläche:</b>	139,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	1.018,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	7,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	4,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0	<b>Zustand:</b>	Teil/Vollrenovierungsbedürftig

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	345.000,00 €	<b>Provision:</b>	7,14% inkl.MwSt.
---------------	--------------	-------------------	------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2034-04-20
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2007
<b>Befeuerung:</b>	Gas	<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS
<b>Endenergiebedarf:</b>	113.00 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties Hannover GmbH	<b>Name:</b>	Christopher Grein
<b>Straße:</b>	Annenstraße 1	<b>Ort:</b>	30171 Hannover
<b>Telefon:</b>	01726743140	<b>E-Mail:</b>	christopher.grein@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Dieses Haus wird im Bieterverfahren verkauft. Startpreis ist der Bodenrichtwert mit ca. 345.000€. Am 22.06.2024 findet in der Zeit von 15:00 Uhr bis 18:00 Uhr eine Open House Besichtigung statt, wo Sie sich einen persönlichen Eindruck verschaffen können. Im Anschluss haben alle Interessenten die Möglichkeit ein Kaufangebot bis zum 30.06.2024 abzugeben. Alle Bietenden werden über das aktuelle Höchstgebot informiert und können Ihr Angebot entsprechend gestalten. So können wir die größtmögliche Transparenz erzielen und die Chancengleichheit ist gewährleistet. Willkommen in einer der begehrtesten Wohnlagen der Region Hannover! Dieses großzügige 2-Familienhaus befindet sich in ruhiger Lage in Laatzen/Gleidingen und bietet eine ideale Kombination aus Stadtleben und ländlicher Idylle. Umgeben von einer gepflegten Nachbarschaft aus Ein- und Zweifamilienhäusern, ist der öffentliche Nahverkehr bequem zu Fuß erreichbar, und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Haus, erbaut im Jahr 1963 und 1999 durch einen Anbau erweitert, wurde 2007 komplett energetisch saniert. Mit einer Wohnfläche von 145 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von 1.018 m<sup>2</sup> bietet es genügend Platz für zwei Familien oder eine große Familie. Die Immobilie umfasst insgesamt sieben Zimmer, darunter vier gemütliche Schlafzimmer und zwei helle Tageslicht-Duschbäder. Ein besonderes Highlight des Hauses ist der großzügige Wintergarten, der zu entspannten Stunden einlädt und zusätzlichen Wohnraum schafft. Der ausgebaute Dachboden bietet weitere flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es als zusätzlicher Wohnraum, Büro oder Hobbyraum. Die Gas-Zentralheizung, ebenfalls aus dem Jahr 2007, sorgt für eine effiziente und angenehme Beheizung des Hauses. Zwei Garagen bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum. Obwohl das Haus renovierungsbedürftig ist, bietet es eine hervorragende Grundlage, um Ihre persönlichen Wohnträume zu verwirklichen und das Haus nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und machen Sie dieses charmante 2-Familienhaus zu Ihrem neuen Zuhause in Laatzen/Gleidingen. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Lage:

---

Die südlichste Ortschaft Laatzens ist Gleidingen. Die Stadtgrenze ist hier gleichzeitig auch Landkreisgrenze zwischen der Region Hannover und dem Landkreis Hildesheim. Über 4.400 Menschen haben hier auf gut 8 km<sup>2</sup> ihr Heim gefunden. Eine gute Nahversorgung mit kurzen Wegen zum öffentlichen Personennahverkehr und einer lebendigen Vereinskultur machen Gleidingen zu einem beliebten Wohnort. Die Nähe zur B6 und der A7 bietet zudem eine optimale Anbindung an das überregionale Straßennetz. Obstbauern vor Ort versorgen die Region mit frischen Früchten, die weit über Laatzen hinaus bekannt und beliebt sind. Nur ein paar Schritte von der Straßenbahn entfernt laden in den südlichen Leineauen verschlungene Wege zwischen Wiesen und Teichen zu erholsamen Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Krippen, Kindertagesstätten und eine Grundschule sorgen sich um die kleinen Gleidingerinnen und Gleidinger. Im nahegelegenen Laatzen-Mitte sind eine Gesamtschule, eine Oberschule und ein Gymnasium für den weiterführenden Schulweg schnell erreichbar. Ein wahrer Magnet mit überregionaler Strahlkraft ist der Gleidinger Golfplatz. Hier haben versierte Golfer und interessierte Anfänger und Anfängerinnen das sportliche und moderne Konzept der Golfanlage Gleidingen schätzen gelernt.

## Ausstattung:

---

- 2 Einbauküchen
- Wintergarten
- Sanierete Tageslicht-Duschbäder
- Komplette energetische Sanierung in 2007
- Außendämmung
- Dachdämmung
- Dämmung der obersten Geschößdecke
- Teilweise Fenstertausch
- Außenjalousien
- Wohnlich ausgebauter Dachboden
- Nebengebäude mit Schlaf- und Wohnräumen und Badezimmer
- 2 Garagen
- Wallbox
- Solarthermie

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Grein unter der Mobilfunknummer 0172-6743140 gerne zur Verfügung. Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre E-Mail-Adresse zu hinterlassen. Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-hannover.com](http://www.kensington-hannover.com) . Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

## Bilder

---

Front\_I



EG\_WohnEssAnbau



EG\_WohnEss



EG\_Wohnzimmer



EG\_Anbau



EG\_Küche\_I



EG\_Küche\_II



EG\_Küche\_III



EG\_Flur



EG\_Zimmer\_I



EG\_Zimmer\_II



EG\_Bad\_I



EG\_Bad\_II



Wintergarten



Hausflur



OG\_WohnEss\_I



OG\_WohnEss\_II



OG\_WohnEss\_III



OG\_WohnEss\_IV



OG\_Küche



OG\_Flur



OG\_Zimmer\_I



OG\_Zimmer\_II



OG\_Bad\_I



OG\_Bad\_II



Dachboden





Keller1



Keller2



Keller\_Flur



Garten\_I



Garten\_II



Front\_II



Garagen



Draufsicht



Grundriss\_KG



Grundriss\_EG



Grundriss\_OG

