



## **Großzügige 5-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen, Garage und Top-Anbindung**

**– ideal für Familien oder Homeoffice – von privat**

**Ort:** Laatzen, Ginsterweg

**Wohnfläche:** 104,51 m<sup>2</sup> (Balkone hälftig berücksichtigt)

**Zimmer:** 5

**Etage:** 1. OG (von 4)

**Baujahr:** 1968

**Heizung:** Fernwärme (Anteil am lokalen Heizkraftwerk)

**Energieklasse:** H (285,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a))

**Erbaupacht:** 218,48 €/Quartal

**Hausgeld inkl. Rücklagenzuführung:** 1.090 €/Quartal

**Verfügbarkeit:** nach Vereinbarung

**Verkauf:** von privat, ohne Maklerprovision

**Besonderheit:** Garage mit Strom- und Lichtanschluss im nahen Garagenhof inklusive

**Kaufpreisvorstellung:** 300.000 € (VB)

---

## Objektbeschreibung

Im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses im Ginsterweg in Laatzen erwartet Sie eine großzügige 5-Zimmer-Wohnung mit rund 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ideal für Familie, Homeoffice oder einfach komfortables Wohnen mit Platz zum Durchatmen.

Ein besonderes Plus: zwei Balkone – der Südost-Balkon lädt sonnenverwöhnt zum Frühstücken ein, der Nordwest-Balkon bietet sich als praktischer Nutzbalkon an.

Die Wohnung ist hell, freundlich, warm und sehr gut geschnitten. Die Energieklasse H ist in dieser Nachbarschaft üblich; durch die Fernwärmeversorgung ist das Heizen dennoch komfortabel und zukunftssicher. Mit 1.090 €/Quartal Hausgeld- und Rücklagenkosten ist die Wohnung wirtschaftlich solide; zusammen mit dem Erbbauzins in Höhe von 218,48 €/Quartal ergeben sich derzeit monatliche Gesamtkosten von rund 436 € zzgl. Grundsteuer.

2018 wurde das Hauptbad kernsaniert, zudem die ehemalige Abstellkammer zu einem zweiten kleinen Bad mit Dusche und Waschbecken umgebaut – zusammen mit dem Gäste-WC äußerst praktisch für Familien oder Gäste.

Die Einbauküche (ca. 12 Jahre alt) mit allen Geräten kann auf Wunsch übernommen werden. Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerabteil (ca. 15 m<sup>2</sup>) sowie eine Garage im nahegelegenen Garagenhof mit Strom- und Lichtanschluss – perfekt für Auto, Motorrad oder zusätzlichen Stauraum.

---

## Ausstattung

- 5 Zimmer auf ca. 110 m<sup>2</sup>
- Zwei Balkone mit unterschiedlichen Ausrichtungen

- Installierter und aktiver Glasfaseranschluss in der Wohnung (ideal für Homeoffice und Streaming)
  - 2018 kernsaniertes Bad sowie zusätzliches Duschbad und Gäste-WC
  - Einbauküche (ca. 12 Jahre alt, optional)
  - Kellerabteil
  - Garage mit Strom- und Lichtanschluss
- 

## Lage

Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Anbindung: Die Straßenbahnhaltestelle befindet sich direkt vor dem Haus – in nur 20 Minuten ist man mitten im Zentrum von Hannover.

Gleichzeitig bietet der Ginsterweg eine ruhige, angenehme Wohnumgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote sind fußläufig erreichbar. Spazierwege und Grünflächen – insbesondere die zur Erholung einladende Leinemasch – liegen in unmittelbarer Nähe.

---

## Sonstiges

Der Verkauf erfolgt von privat, es fällt keine Maklerprovision an.

Die Übernahme erfolgt nach Vereinbarung.

Ein Energieausweis liegt vor und kann bei Interesse eingesehen werden.

Die Wohnung wird im aktuellen, gepflegten Zustand übergeben.

---

## Kontakt:

 anne\_voss93@gmx.de |  0151 155 48 156

oder

 florian.voss1993@yahoo.com |  01575 666 92 18

Eingangsbereich:



Flur:



Hauswirtschaftscke:



Hauptbad mit Badewanne:



Duschbad:



Gäste-WC:



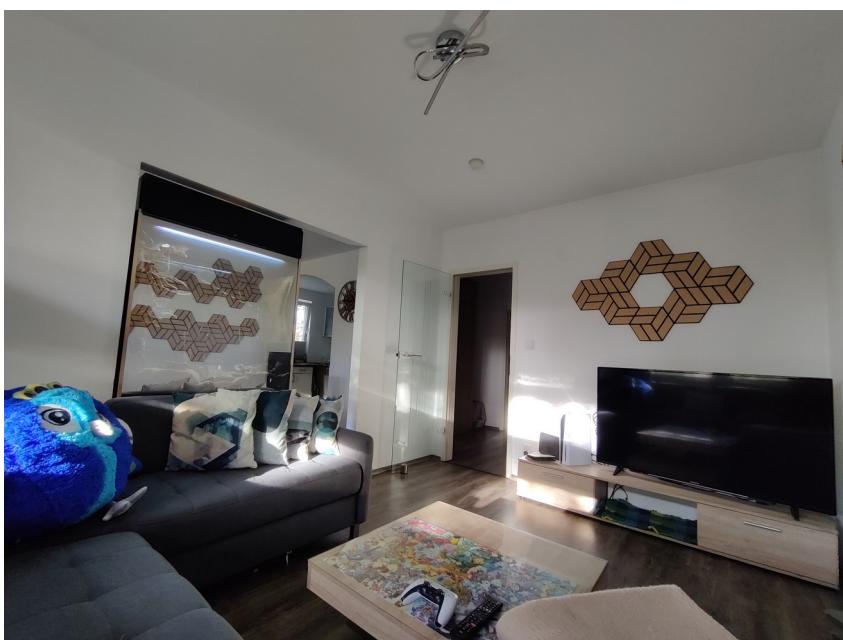
Esszimmer:



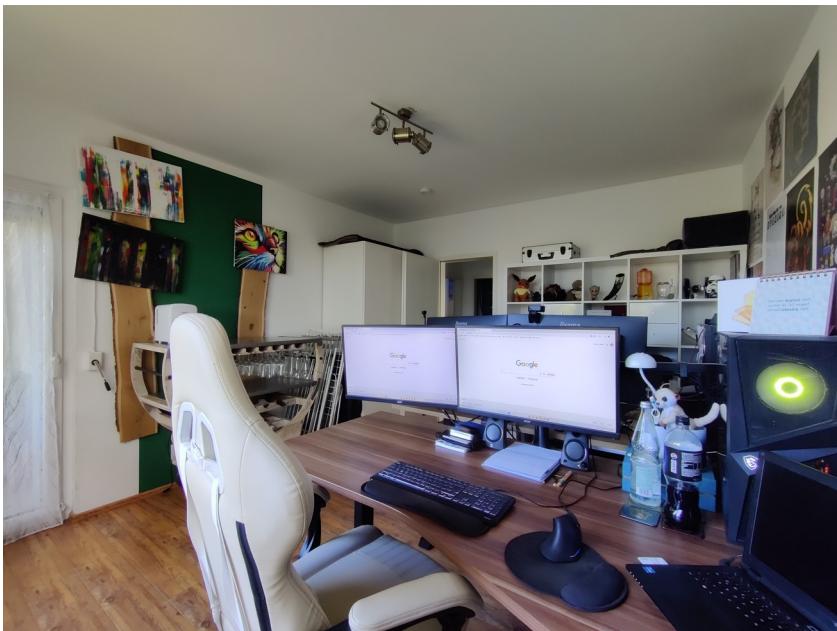
angrenzender Südost-Balkon:



Wohnzimmer:



Schlafzimmer, hier als Büro genutzt:



angrenzender Nordwest-Balkon:



Kinder- oder Schlafzimmer 1:



Kinder- oder Schlafzimmer 2:



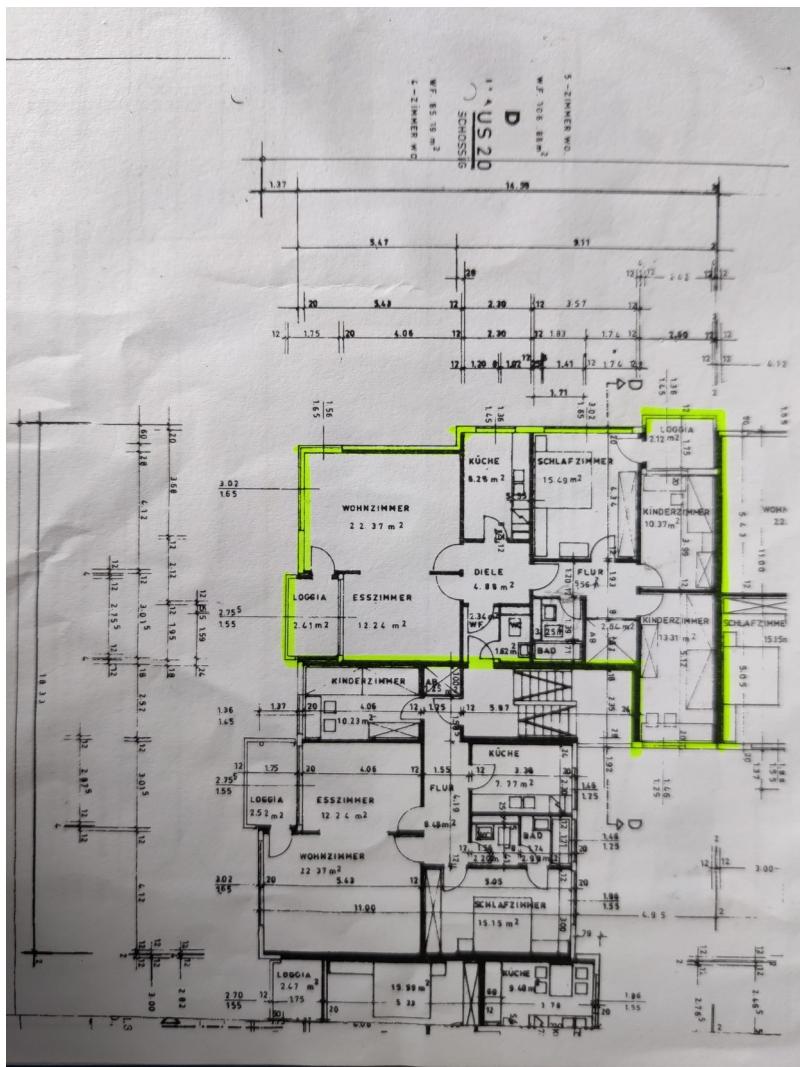
Kellerabteil:



Garage:



## Grundriss:



## Liegenschaftskarte:

