

Laatzen

Casa adosada con jardín de verano: ¡Mucho espacio desde el sótano hasta el ático!

Número de propiedad: 25285025



PRECIO DE COMPRA: 399.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 110 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 156 m²

Número de propiedad: 25285025 - 30880 Laatzen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25285025 - 30880 Laatzen

De un vistazo

Número de propiedad	25285025
Superficie habitable	ca. 110 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2001
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 2 x Garaje

Precio de compra	399.000 EUR
Casa	Chalet adosado central
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25285025 - 30880 Laatzen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	53.94 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	31.07.2035	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2001

Número de propiedad: 25285025 - 30880 Laatzen

La propiedad



Número de propiedad: 25285025 - 30880 Laatzen

La propiedad



Número de propiedad: 25285025 - 30880 Laatzen

La propiedad



Número de propiedad: 25285025 - 30880 Laatzen

La propiedad



Número de propiedad: 25285025 - 30880 Laatzen

La propiedad



Número de propiedad: 25285025 - 30880 Laatzen

La propiedad



Número de propiedad: 25285025 - 30880 Laatzen

La propiedad



Número de propiedad: 25285025 - 30880 Laatzen

La propiedad



Número de propiedad: 25285025 - 30880 Laatzen

La propiedad



Número de propiedad: 25285025 - 30880 Laatzen

La propiedad



Número de propiedad: 25285025 - 30880 Laatzen

La propiedad



Número de propiedad: 25285025 - 30880 Laatzen

Una primera impresión

Von Poll Immobilien Hannover Region Süd presenta esta atractiva casa adosada con aproximadamente 110 m² de superficie habitable y una parcela de aproximadamente 156 m². Construida en 2001, la casa se encuentra en excelentes condiciones y promete un hogar confortable con amplio espacio de recreo en el jardín. Gracias a sus dos plantas, ático terminado y sótano completo, la casa ofrece un ambiente luminoso y espacioso. Con cuatro estancias, incluyendo tres dormitorios, una cocina, dos baños y un aseo de cortesía, la casa ofrece una gran variedad de usos y mucha privacidad. El corazón de la casa es la generosa superficie habitable de aproximadamente 27 m², que se extiende por todo el ancho de la casa y se integra a la perfección con la cocina abierta de aproximadamente 8 m². Amueblada como salón-comedor, la sala de estar ofrece el entorno perfecto para recibir a familiares y amigos. En invierno, una chimenea realza el ambiente acogedor, mientras que en verano puede disfrutar de su tiempo libre en la terraza contigua. El techo de cristal con puertas correderas integradas que dan al jardín es especialmente práctico, ya que permite utilizar la terraza como una extensión del salón. Un toldo proporciona la sombra deseada. Las dos habitaciones de la primera planta pueden amueblarse como dormitorios, habitaciones infantiles, despacho o vestidor, según las necesidades de la familia. El baño con bañera y luz natural completa la oferta de esta planta. Diseñada como una planta completa, esta planta también ofrece amplias posibilidades de amueblamiento, ya que no hay limitaciones por techos inclinados. El dormitorio con vistas al jardín resulta especialmente atractivo. Las puertas francesas y el balcón Julieta crean un ambiente especialmente veraniego. Como rincón de relax adicional, el ático reformado con su propio baño ofrece un espacio confortable, perfecto como zona de estar para padres, para un adolescente o para sus invitados. El recibidor y dos habitaciones adicionales del sótano ofrecen espacio de almacenamiento, espacio para aficiones o una zona de juegos interior para niños. En resumen, esta propiedad ofrece mucho espacio para sus seres queridos. Desde el sótano hasta el ático, la casa impresiona por su carácter cuidado y su ambiente luminoso y acogedor. La elección de colores y materiales evoca un ambiente mediterráneo y una atmósfera acogedora. La amplitud de las habitaciones y el mobiliario uniforme, junto con la proximidad a los humedales de Leinemasch y el excelente acceso tanto en coche como en transporte público, hacen de esta casa un lugar donde se sentirá como en casa.

Número de propiedad: 25285025 - 30880 Laatzen

Detalles de los servicios

Reihenhaus mit 2 Vollgeschossen, ausgebautem Dachgeschoss, Vollkeller, Sommergarten & Carport

Erdgeschoss:

- offen gestalteter Wohn-/Essbereich (ca. 27 m²)
- Küche (ca. 7,5 m²)
- Gäste-WC

Obergeschoss:

- 2 Zimmer über die gesamte Hausbreite (ca. 17 m² und 15 m²)
- Badezimmer mit Wanne

Dachgeschoss:

- als Wohnraum ausgebaut
- Badezimmer mit Dusche
- Heizungsraum

Keller:

- Hobbyraum, Waschkeller, Abstellraum

Ausstattung:

- Fenster: dreifach verglaste Kunststofffenster im EG und 1. OG (2022/24)
- elektrische Außenrollläden im EG über Funk und Smarthome steuerbar
- Fußböden: Fliesen, Parkett, Laminat
- Haustür (2022)
- Gasheizung (2021)
- Fußbodenheizung im EG und 1. OG über Smarthome steuerbar
- Kaminofen
- Internetanschluss: derzeit über DSL (Telekom)
- Glasfaseranschluss ist beantragt
- Satellitenschüssel ist vorhanden, wird aktuell jedoch nicht genutzt
- Terrasse mit Glasüberdachung und Schiebetürelementen (Sommergarten)
- elektrische Markise und Volant am Sommergarten über Smarthome steuerbar
- Carport
- Gartenhaus

Sonstiges:

Optional kann eine Garage, die Platz für 2 PKW bietet, für 20.000,- Euro zusätzlich erworben werden.

Número de propiedad: 25285025 - 30880 Laatzen

Todo sobre la ubicación

Das Objekt befindet sich in Gleidingen, dem südlichsten Ortsteil von Laatzen.

Der Ortsteil Gleidingen – eingebettet in Felder und Obstplantagen - hat sich einerseits noch ursprünglichen, dörflichen Charme bewahrt, hält andererseits alles für Sie bereit, was Sie zum Leben benötigen.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, eine Apotheke, Gaststätten, Sport- und Freizeiteinrichtungen, einen Golfclub, eine katholische und evangelische Kirchengemeinde.

Kindergärten mit Krippe und Hort, eine Grundschule sowie eine Behindertenschule machen Gleidingen besonders für Familien interessant. Die weiterführenden Schulen erreichen Ihre Kinder mit der Straßenbahn.

Im Ort gibt es drei Straßenbahnhaltstellen, die von 2 Stadtbahnlinien bedient werden. Die Zentren von Sarstedt, Laatzen und Hannover sind bequem in 10 bis 30 Minuten erreichbar.

Die Anbindung an Hannover und Hildesheim mit dem PKW ist durch die Bundesstraße B6 in jeweils 20 Minuten gewährleistet. Über die B 6 haben Sie darüber hinaus kurze Anbindungen an die BAB 7.

Wo kann Wohnen angenehmer sein?

Número de propiedad: 25285025 - 30880 Laatzen

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 53.94 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 25285025 - 30880 Laatzen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Susanne Krausz-Grimsehl

Huflattichweg 17, 30880 Laatzen
Tel.: +49 511 - 64 20 165 0
E-Mail: hannover.sued@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com