

Laatzen

## ¡Casa adosada de 2 plantas y aprox. 6,5 m de ancho en venta cerca de Leinemasch!

*Número de propiedad: 25285032*



**PRECIO DE COMPRA: 390.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 131 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 387 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25285032 - 30880 Laatzen

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

Número de propiedad: 25285032 - 30880 Laatzen

## De un vistazo

Número de propiedad	25285032
Superficie habitable	ca. 131 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1970
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	390.000 EUR
Casa	Chalet adosado de cabecera
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25285032 - 30880 Laatzen

## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	20.08.2035	Demanda de energía final	240.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	G
		Año de construcción según el certificado energético	1970

Número de propiedad: 25285032 - 30880 Laatzen

## La propiedad



Número de propiedad: 25285032 - 30880 Laatzen

## La propiedad



Número de propiedad: 25285032 - 30880 Laatzen

## La propiedad



Número de propiedad: 25285032 - 30880 Laatzen

## La propiedad



Número de propiedad: 25285032 - 30880 Laatzen

## La propiedad



Número de propiedad: 25285032 - 30880 Laatzen

## La propiedad



Número de propiedad: 25285032 - 30880 Laatzen

## La propiedad



Número de propiedad: 25285032 - 30880 Laatzen

## La propiedad



Número de propiedad: 25285032 - 30880 Laatzen

## La propiedad



Número de propiedad: 25285032 - 30880 Laatzen

## La propiedad



Número de propiedad: 25285032 - 30880 Laatzen

## La propiedad



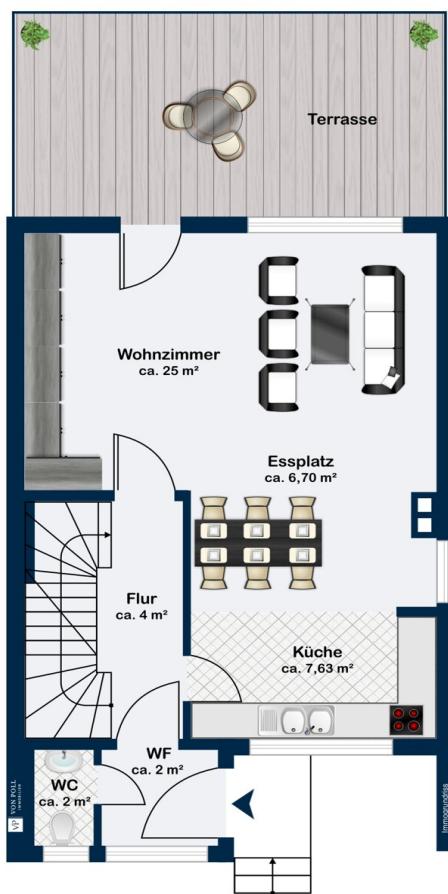
Número de propiedad: 25285032 - 30880 Laatzen

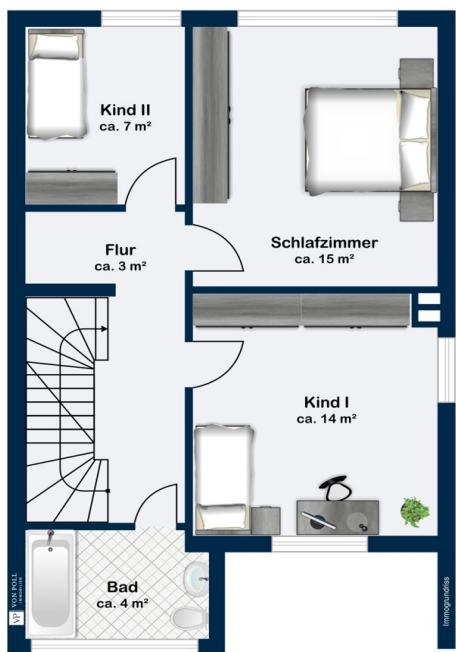
## La propiedad



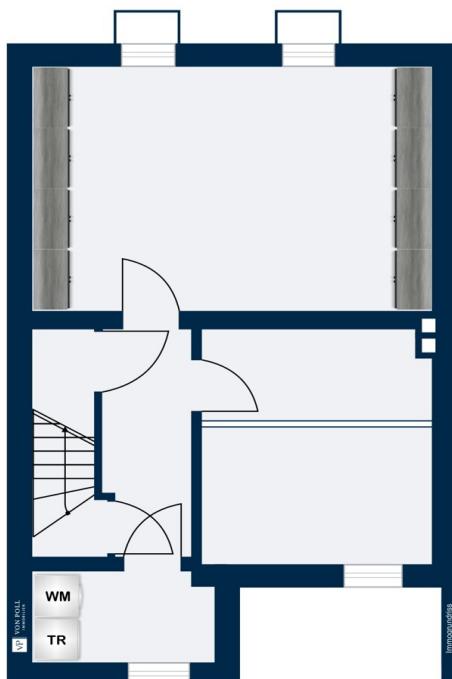
Número de propiedad: 25285032 - 30880 Laatzen

## Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25285032 - 30880 Laatzen

## Una primera impresión

Von Poll Immobilien Hannover Region Süd presenta esta encantadora casa adosada de aproximadamente 142 m<sup>2</sup> de superficie habitable y una parcela de aproximadamente 387 m<sup>2</sup>. Construida en 1970, la casa ha sido reformada con gran estilo en los últimos 10 años con materiales de alta calidad, por lo que se encuentra en excelentes condiciones.

Gracias a sus dos plantas, ático terminado y sótano completo, la casa ofrece un ambiente luminoso y espacioso: ¡una auténtica maravilla del ahorro de espacio! Con 5 estancias, incluyendo 4 dormitorios, 1 cocina, 2 baños y un aseo de invitados, la casa ofrece amplio espacio y mucha privacidad. El corazón de la casa es la amplia sala de estar, que se extiende por todo el ancho de la casa (aproximadamente 6,5 m). Con aproximadamente 32 m<sup>2</sup>, ofrece amplio espacio para un comedor y una cómoda zona de estar: el entorno perfecto para disfrutar con familiares y amigos. La sala de estar se integra a la perfección con la cocina contigua, con una barra de desayuno que separa visualmente ambas zonas, cumpliendo así con los requisitos de una vida moderna y abierta. La cocina, con muebles empotrados blancos y encimera de granito antracita, impresionará, armonizando a la perfección con los azulejos oscuros y el suelo de parquet de madera auténtica del salón. Las tres habitaciones de la planta superior pueden configurarse como dormitorios, habitaciones infantiles, despacho o vestidor, según las necesidades de la familia. El baño, con luz natural y bañera, completa el conjunto en esta planta. El ático reformado ofrece un refugio adicional, un acogedor refugio.

Apreciará el acceso directo al baño con ducha desde este espacio, que ofrece un alto grado de comodidad y privacidad. El carácter cuidado de la casa se extiende al precioso jardín. ¡Disfrute de su tiempo libre en la terraza, accesible desde el salón! El césped puede transformarse en un paraíso infantil y equiparse con juegos infantiles. Una segunda terraza cubierta se encuentra junto a la casa y ofrece el entorno perfecto para disfrutar de barbacoas. Es un lugar cómodo para relajarse, incluso cuando el tiempo no acompaña. Otra opción para el tiempo libre es una habitación en el sótano, que puede habilitarse como sala de ocio o de fiestas. Además, el sótano ofrece trastero, calefacción y lavandería. Su coche encontrará una plaza de aparcamiento segura en el garaje situado en el complejo de garajes adyacente. En resumen, esta propiedad le ofrece a usted y a su familia mucho espacio para relajarse. La amplitud de las habitaciones y el encantador mobiliario, junto con el gran valor recreativo del jardín, la proximidad a los humedales de Leinemasch y las excelentes conexiones tanto en coche como en transporte público, hacen de esta casa un lugar donde se sentirá como en casa.

Número de propiedad: 25285032 - 30880 Laatzen

## Detalles de los servicios

Reihenhaus mit Vollkeller und Garage

Erdgeschoss:

- Windfang mit Gäste-WC
- Flur
- geräumiges Wohn-/Esszimmer (ca. 32 m<sup>2</sup>)
- offen gestaltete Küche inkl. Einbauküche mit Granitarbeitsplatte (2020)

Obergeschoss:

- 3 Schlafzimmer (ca. 15 m<sup>2</sup>, 14 m<sup>2</sup>, 7 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Wanne

Dachgeschoss

- zu Wohnzwecken ausgebaut (ca. 26,4 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Dusche

Keller:

- Heizungsraum
- Hobby-/ Partyraum mit Ausgang zum Garten
- Waschkeller

Ausstattung / Renovierungen:

- Heizung: Ölheizung, Vorrichtung für Gasheizung vorhanden
- Durchlauferhitzer für WW
- Fenster: zweifach verglaste Kunststofffenster (2015)
- Außenrollläden (Wohnzimmer, Kinderzimmer)
- Fußböden: Laminat (2000), Fliesen, Parkett (2015)
- Dacheindeckung und -dämmung (2024)
- Innentüren (2015)
- Badezimmer (2015)
- Internet: SAT, Glasfaser beantragt
- Keller: ausgekoffert und gedämmt
- 2 Terrassen
- Gartenhaus
- Garage

Número de propiedad: 25285032 - 30880 Laatzen

## Todo sobre la ubicación

Das Objekt befindet sich in Rethen, an der Grenze zu Grasdorf, einem beliebten Ortsteil von Laatzen. Nur wenige Schritte trennen Sie vom Naherholungsgebiet Leinemasch. Der Stadtteil ist als bevorzugte Wohngegend bekannt, weil sich hier Natur und Infrastruktur optimal vereinigen.

Die Natur zeigt sich hier von ihrer schönsten Seite.

Die Leinemasch bietet Naturliebhabern und Freizeitsportlern vielfältige Wander-, Rad- und Reitwege.

Andererseits steht Ihnen in Rethen eine umfangreiche Infrastruktur zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten, die eine umfassende Versorgung gewährleisten, Apotheken, Banken, Ärzte, Bäckereien und vieles mehr befinden sich gebündelt in und in der Nähe von dem kleinen Marktzentrum an der Hildesheimer Straße.

Sport- und Freizeiteinrichtungen stehen Ihnen in unterschiedlicher Form zur Verfügung.

Auch für die Betreuung Ihrer Kinder ist gesorgt. Kindergärten und die Grundschule befinden sich direkt im Ort.

Weiterführende Schulen sind auf kurzem Wege mit dem Fahrrad oder mit dem Bus erreichbar.

Neben dem Bus der Linie 346 sorgt die Straßenbahn mit der Linie 2 für weitere Mobilität. So gelangen Sie ganz bequem in die Zentren von Laatzen und Sarstedt oder in die Landeshauptstadt Hannover und weiter bis zum Flughafen in Langenhagen.

Aber auch das Leine-Center, das Aqualaatzium sowie das Krankenhaus erreichen Sie auf diesem Wege ganz bequem in kürzester Zeit.

Der S-Bahnhof von Rethen bietet eine gute Alternative zur Straßenbahn.

Die Bundesstraße B 443 mit Anbindung an die Autobahn A7 sowie der Messeschnellweg sorgen für zusätzliche Mobilität mit dem Pkw.

Wo könnte man besser wohnen?

Número de propiedad: 25285032 - 30880 Laatzen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 240.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Número de propiedad: 25285032 - 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](mailto:hannover.sued@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)