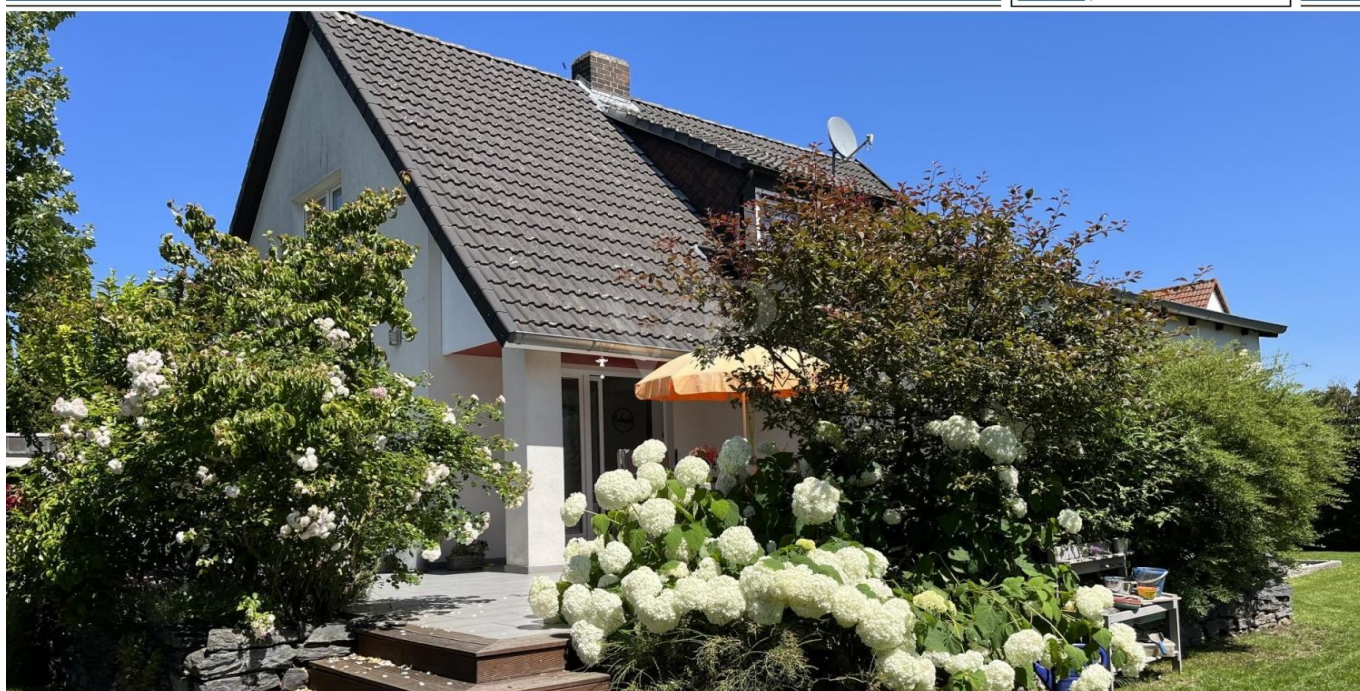


Laatzen

# ¡Mira, enamórate y entra! ¡Casa unifamiliar prácticamente nueva en venta en Laatzen-Grasdorf!

*Número de propiedad: 24285026*



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

**PRECIO DE COMPRA: 559.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 133 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 644 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 24285026 - 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: 24285026 - 30880 Laatzen

## De un vistazo

Número de propiedad	24285026	Precio de compra	559.000 EUR
Superficie habitable	ca. 133 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4.5	Modernización / Rehabilitación	2023
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	Estructura
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1960	Espacio utilizable	ca. 75 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados

Número de propiedad: 24285026 - 30880 Laatzen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	116.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	20.11.2030	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1960

Número de propiedad: 24285026 - 30880 Laatzen

## La propiedad



Número de propiedad: 24285026 - 30880 Laatzen

## La propiedad



Número de propiedad: 24285026 - 30880 Laatzen

## La propiedad



Número de propiedad: 24285026 - 30880 Laatzen

## La propiedad



Número de propiedad: 24285026 - 30880 Laatzen

## La propiedad



Número de propiedad: 24285026 - 30880 Laatzen

## La propiedad



Número de propiedad: 24285026 - 30880 Laatzen

## La propiedad



Número de propiedad: 24285026 - 30880 Laatzen

## La propiedad



Número de propiedad: 24285026 - 30880 Laatzen

## La propiedad



Número de propiedad: 24285026 - 30880 Laatzen

## La propiedad



Número de propiedad: 24285026 - 30880 Laatzen

## La propiedad



Número de propiedad: 24285026 - 30880 Laatzen

## La propiedad



Número de propiedad: 24285026 - 30880 Laatzen

## La propiedad



Número de propiedad: 24285026 - 30880 Laatzen

## La propiedad



Número de propiedad: 24285026 - 30880 Laatzen

## La propiedad



**Número de propiedad: 24285026 - 30880 Laatzen**

## Una primera impresión

Con esta oferta inmobiliaria de Von Poll Immobilien Hannover Region Süd, presentamos una casa unifamiliar que combina encanto y comodidades modernas de alta calidad. Con aproximadamente 133 m<sup>2</sup> de superficie habitable y 4,5 habitaciones, además de posibles usos adicionales en el sótano, la casa es el refugio ideal para parejas o familias pequeñas. Construida en 1960 y ampliada en 1968, la casa fue completamente renovada entre 2007 y 2009 e impresiona por su excelente calidad. Su nuevo hogar le da la bienvenida con un acogedor y espacioso recibidor. Le encantará la combinación de colores con azulejos color antracita y puertas interiores blancas hechas a medida por un carpintero. La escalera de madera original y la abertura de la pared con acento rojo son elementos destacados. Los acabados de alta calidad se mantienen en la sala de estar. Este elegante espacio de aproximadamente 36 m<sup>2</sup> se integra a la perfección con la cocina de aproximadamente 18 m<sup>2</sup>. Aquí también se ha puesto gran énfasis en el uso armonioso de materiales seleccionados. La cocina cuenta con los mismos azulejos que el pasillo, creando un contraste perfecto con los frentes blancos de alto brillo de la cocina equipada y una transición fluida con el suelo de parquet de madera auténtica del salón. El comedor integrado se convertirá rápidamente en su rincón favorito, ofreciendo las mejores vistas y acceso a la terraza a través de la amplia puerta corredera. Tres habitaciones, todas con suelo de parquet de madera auténtica, ofrecen a su familia un espacio privado. Una habitación de aproximadamente 8 m<sup>2</sup> en la planta baja es ideal para usar como despacho. En la planta superior, encontrará dos habitaciones más, cada una de aproximadamente 17 m<sup>2</sup>. Una de estas habitaciones está equipada con prácticos armarios empotrados, lo que la convierte en un dormitorio ideal. En la segunda habitación, una ventana abuhardillada crea un amplio espacio de estar. Si necesita más espacio, esta habitación se puede dividir en dos, con acceso desde el pasillo. Un moderno baño completa la cómoda estancia. El baño le da la bienvenida con un

ambiente luminoso y acogedor, y cuenta con bañera y ducha con mampara de cristal. El sótano, cuidadosamente mantenido, ofrece espacio de almacenamiento adicional. Una de las características más destacadas de esta propiedad es una habitación de aproximadamente 20 m<sup>2</sup>, complementada con una segunda habitación de aproximadamente 12 m<sup>2</sup>. Ambas habitaciones están equipadas con radiadores, ideales para un espacio de trabajo tranquilo, una sala de juegos o un espacio cómodo para sus invitados. Además, se ha preparado un trastero para la instalación de un baño con ducha. Además del lavadero y la sala de calderas, también hay un lavadero con acceso directo al jardín. En el exterior, podrá disfrutar de la espaciosa terraza parcialmente cubierta y orientada al suroeste. La terraza está embaldosada y bordeada de parterres ornamentales. Estos se alternan con escaleras de madera integradas que conducen al extenso jardín, que ofrece un paraíso de juegos para sus hijos. Desde el jardín, se accede al garaje doble, que ofrece amplio espacio para dos coches, bicicletas y almacenamiento adicional. En resumen, esta propiedad le impresionará por sus líneas limpias y su elegante diseño. Se han utilizado materiales de alta calidad en toda la casa, lo que realza su ambiente moderno y espacioso. El plano de planta bien diseñado, inundado de luz a través de numerosas ventanas, el mobiliario sencillo y cuidadosamente coordinado y el alto estándar de calidad de la propiedad hacen de esta casa una excelente opción para compradores exigentes que buscan una casa lista para mudarse con encanto y características arquitectónicas atractivas en una ubicación privilegiada.

**Número de propiedad: 24285026 - 30880 Laatzen**

## Detalles de los servicios

Freistehendes EFH

Erdgeschoss:

- einladendes Entreé mit originaler Holztreppe aus dem Baujahr
- geräumiges Wohnzimmer
- offen gestaltete Küche mit modernen hochglanzweißen Einbauelementen und Elektrogeräten (Ceranfeld mit Dunstabzugshaube, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Gefrierfach) sowie einem Tisch, an dem 4 Personen Platz nehmen können
- Zugang von der Küche über eine Schiebetür auf die teilüberdachte Terrasse
- Büro im Erdgeschoss
- Gäste-WC

Dachgeschoss:

- Zimmer 1 mit Einbauschränken
- Zimmer 2 mit Dachgaube, Abtrennung in 2 Räume möglich. Eine Planung und Kostenrechnung eines Ingenieurbüros für die Erweiterung der Dachgaube liegt bereits vor.
- Badezimmer mit Wanne, Dusche mit Flügelglastür

Keller:

- ca. 20 m<sup>2</sup> großer Raum mit Heizkörper, daran angrenzend ein weiterer ca. 12 m<sup>2</sup> Raum mit Heizkörper
- Hausanschlussraum zur Nutzung als Vorratsraum geeignet
- Hauswirtschaftsraum mit Ausgang zum Garten
- Heizungsraum, mit Heizkörper zur Nutzung als Werkstatt oder Trockenraum
- Installation eines Duschbades vorbereitet

Außenanlage:

- ca. 32 m<sup>2</sup> große Holzterrasse mit teilweiser Überdachung
- Doppelgarage mit erweitertem Abstellraum

- Elektrisches Garagentor und 2 weitere Zugänge zur Garage
- automatische Bewässerungsanlage für den gesamten Garten und die Zierbeete

Ausstattung:

- Fussböden: Anthrazitfarbene Fliesen, Echtholzparkett, weiße Fliesen im Keller
- Fenster: doppelt verglaste Kunststofffenster, größtenteils mit Sicherheitsstandard WK2
- Innentüren: weiße Holztüren (vom Schreiner angefertigt) mit Edelstahlklinken, teilweise mit satiniertem Glaseinsatz, Schiebetür zur Küche
- 4 Zimmer mit LAN-Verkabelung
- Edelstahlhandläufe an den Außentreppen

Renovierungen / Sanierungen:

Das Objekt wurde zwischen 2007 und 2009 unter Beauftragung eines Architekten und Fachfirmen kernsaniert:

- Dachdämmung
- Fassadendämmung - Vollwärmeschutz
- Fenster, größtenteils mit Sicherheitsstandard WK2
- Haustür (Schüco)
- Elektrik, EDV Verkabelung
- neue Heizungskörper
- Fußböden (neu bzw. Aufarbeitung der Echtholzparkettböden)
- hochwertige Schreinerinnentüren
- Aufbereitung der Holzterasse
- Badezimmer incl. der gesamten Verrohrung
- Gäste-WC
- Küche
- Grundrissänderung
- Erweiterung bzw. Neuanlage der Terrasse
- Neuanlage des Gartens inkl. Gartenbewässerungsanlage
- Vorbereitung für Solaranlage (Warmwasser)
- Anschlüsse für Badezimmer im Keller vorbereitet
- Sat-Anlage

2020

- elektrisches Garagentor von Hörmann

2023

- Heizung (Gasbrennwerttechnik von Vissmann)

Hinweis im Hinblick auf den Energieausweis: Es ist davon auszugehen, dass sich die Effizienzklasse durch den Austausch der Heizung erheblich verbessert hat.

**Número de propiedad: 24285026 - 30880 Laatzen**

## Todo sobre la ubicación

Das Objekt befindet sich in 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 Laatzen eine umfangreiche Infrastruktur zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten, die eine umfassende Versorgung gewährleisten, Apotheken, Banken, Ärzte, Bäckereien und vieles mehr befinden sich in der Nähe entlang 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 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 oder der Messebahnhof in Alt-Laatzen bieten 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: 24285026 - 30880 Laatzen**

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.11.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 116.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregisterauszugs, 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: 24285026 - 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)