

Laatzen

Maison mitoyenne avec jardin d'été : Beaucoup d'espace du sous-sol au grenier !

CODE DU BIEN: 25285025



PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 110 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 156 m²

CODE DU BIEN: 25285025 - 30880 Laatzen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25285025 - 30880 Laatzen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25285025
Surface habitable	ca. 110 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2001
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x Garage

Prix d'achat	399.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25285025 - 30880 Laatzen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	31.07.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	53.94 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2001

CODE DU BIEN: 25285025 - 30880 Laatzien

La propriété



CODE DU BIEN: 25285025 - 30880 Laatzien

La propriété



CODE DU BIEN: 25285025 - 30880 Laatzien

La propriété



CODE DU BIEN: 25285025 - 30880 Laatzien

La propriété



CODE DU BIEN: 25285025 - 30880 Laatzien

La propriété



CODE DU BIEN: 25285025 - 30880 Laatzien

La propriété



CODE DU BIEN: 25285025 - 30880 Laatzien

La propriété



CODE DU BIEN: 25285025 - 30880 Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 25285025 - 30880 Laatzien

La propriété



CODE DU BIEN: 25285025 - 30880 Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 25285025 - 30880 Laatzien

La propriété



CODE DU BIEN: 25285025 - 30880 Laatzen

Une première impression

L'agence immobilière Von Poll Immobilien Hannover Region Süd vous présente cette charmante maison mitoyenne d'environ 110 m² de surface habitable, sur un terrain d'environ 156 m². Construite en 2001, cette maison en excellent état promet un confort optimal et un agréable espace de vie extérieur grâce à son jardin. Répartie sur deux étages, avec un grenier aménagé et un sous-sol complet, elle offre une atmosphère lumineuse et spacieuse. Composée de quatre pièces, dont trois chambres, une cuisine, deux salles de bains et un WC, elle se prête à de multiples usages et préserve l'intimité de chacun. Pièce maîtresse de la maison, le généreux séjour d'environ 27 m² s'étend sur toute la largeur de la maison et se prolonge harmonieusement vers la cuisine ouverte d'environ 8 m². Aménagé en salon-salle à manger, cet espace est idéal pour recevoir famille et amis. En hiver, la cheminée crée une ambiance chaleureuse, tandis qu'en été, vous pourrez profiter de la terrasse attenante. La verrière avec portes coulissantes intégrées donnant sur le jardin est particulièrement pratique, permettant d'utiliser la terrasse comme un prolongement du salon. Un store banne offre l'ombre souhaitée. Les deux pièces disponibles au premier étage peuvent être aménagées en chambres, chambres d'enfants, bureau ou dressing, selon les besoins de votre famille. La salle de bain avec baignoire et lumière naturelle complète les prestations de ce niveau. Conçu comme un étage entier, ce niveau offre également de nombreuses possibilités d'aménagement, grâce à l'absence de contraintes liées à la pente du plafond. La chambre donnant sur le jardin est particulièrement charmante. Les portes-fenêtres et le balconnet créent une ambiance estivale des plus agréables. En guise de refuge supplémentaire, les combles aménagés avec leur propre salle d'eau offrent un espace confortable – idéal pour un coin détente pour les parents, un adolescent ou vos invités ! Des espaces de rangement et une pièce dédiée aux loisirs ou à une aire de jeux intérieure pour les enfants sont disponibles dans le hall d'entrée et dans deux pièces supplémentaires au sous-sol. En résumé, cette propriété offre un espace généreux pour vos proches. Du sous-sol au grenier, la maison séduit par son charme authentique et son atmosphère lumineuse et accueillante. Le choix des couleurs et des matériaux évoque une ambiance méditerranéenne et une atmosphère chaleureuse. L'espace généreux des pièces et l'harmonie du mobilier, associés à la proximité des zones humides de Leinemasch et à une excellente accessibilité en voiture et en transports en commun, font de cette maison un véritable havre de paix.

CODE DU BIEN: 25285025 - 30880 Laatzen

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 25285025 - 30880 Laatzen

Tout sur l'emplacement

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?

CODE DU BIEN: 25285025 - 30880 Laatzen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25285025 - 30880 Laatzen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Susanne Krausz-Grimsehl

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com