

Laatzen

# Maison mitoyenne de 2 étages complets et d'une largeur d'environ 6,5 m à vendre près du Leinemasch !

**CODE DU BIEN: 25285032**



**PRIX D'ACHAT: 390.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 131 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 387 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25285032 - 30880 Laatzen

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

**CODE DU BIEN: 25285032 - 30880 Laatzen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25285032	Prix d'achat	390.000 EUR
Surface habitable	ca. 131 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison en bande de tête
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	4	Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine
Salles de bains	2		
Année de construction	1970		
Place de stationnement	1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25285032 - 30880 Laatzen**

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	20.08.2035	Consommation d'énergie	240.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	G
		Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 25285032 - 30880 Laatzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285032 - 30880 Laatzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285032 - 30880 Laatzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285032 - 30880 Laatzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285032 - 30880 Laatzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285032 - 30880 Laatzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285032 - 30880 Laatzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285032 - 30880 Laatzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285032 - 30880 Laatzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285032 - 30880 Laatzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285032 - 30880 Laatzen

## La propriété



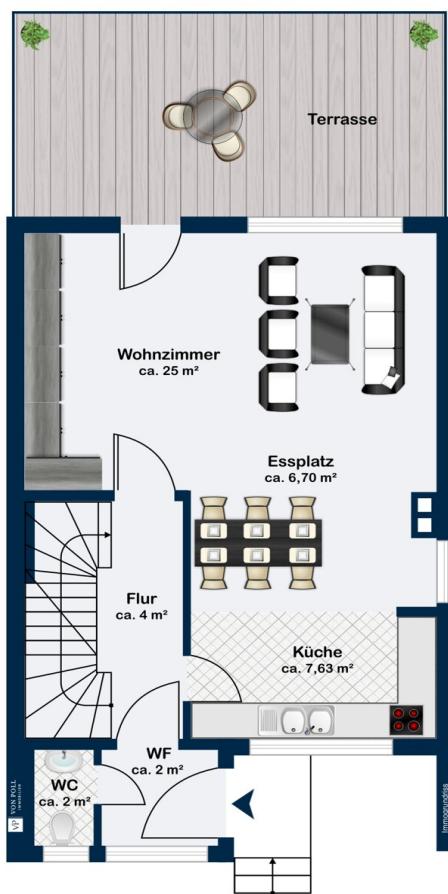
CODE DU BIEN: 25285032 - 30880 Laatzen

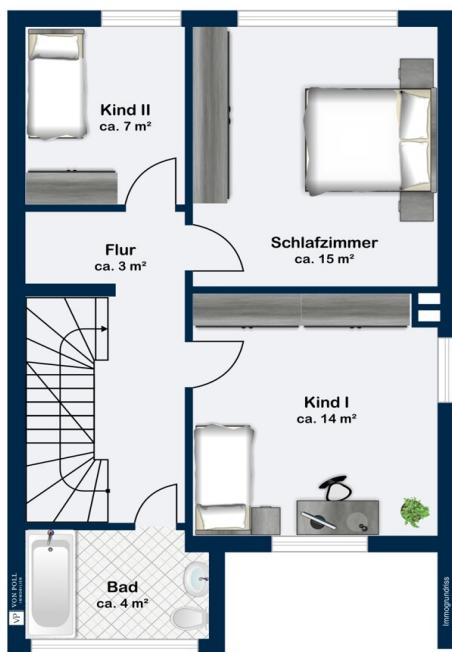
## La propriété



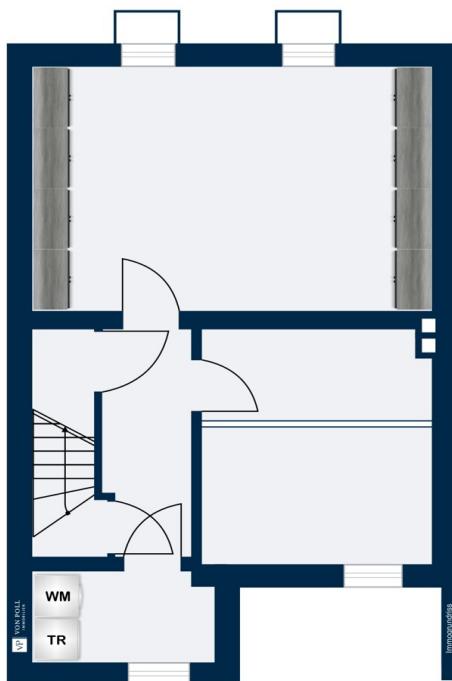
CODE DU BIEN: 25285032 - 30880 Laatzen

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25285032 - 30880 Laatzen**

## Une première impression

L'agence immobilière Von Poll Immobilien Hannover Region Süd vous présente cette charmante maison mitoyenne d'environ 142 m<sup>2</sup> habitables, sur un terrain d'environ 387 m<sup>2</sup>. Construite en 1970, elle a été rénovée avec goûts ces dix dernières années, avec des matériaux de grande qualité, et se trouve ainsi en excellent état. Grâce à ses deux étages, ses combles aménagés et son sous-sol complet, la maison offre une atmosphère lumineuse et spacieuse, optimisant ainsi l'espace. Avec ses 5 pièces, dont 4 chambres, une cuisine, deux salles de bains et un WC, elle offre un espace généreux et une grande intimité. Le cœur de la maison est son vaste séjour, qui s'étend sur toute la largeur de la maison (environ 6,5 m). D'une superficie d'environ 32 m<sup>2</sup>, il offre un espace confortable pour un coin repas et un salon, idéal pour recevoir famille et amis. L'espace de vie se prolonge harmonieusement vers la cuisine attenante, un simple bar assurant la séparation visuelle entre les deux zones, répondant ainsi aux exigences d'un mode de vie moderne et ouvert. La cuisine, avec ses meubles blancs intégrés et son plan de travail en granit anthracite, ne manquera pas de séduire, s'accordant parfaitement avec le carrelage foncé et le parquet en bois massif du salon. Les trois pièces à l'étage peuvent être aménagées en chambres, chambres d'enfants, bureau ou dressing, selon les besoins de votre famille. La salle de bain, baignée de lumière naturelle et équipée d'une baignoire, complète cet étage. Les combles aménagés offrent un refuge supplémentaire, un véritable havre de paix. Vous appréciez l'accès direct à la salle d'eau depuis cet espace, gage de confort et d'intimité. Le soin apporté à la maison se prolonge dans le jardin paysager. Profitez de vos moments de détente sur la terrasse, accessible depuis le salon ! La pelouse peut être transformée en un véritable paradis pour les enfants et équipée de jeux. Une seconde terrasse couverte, attenante à la maison, est idéale pour des barbecues conviviaux. C'est un lieu confortable pour se détendre, même par mauvais temps. Une pièce au sous-sol offre également la possibilité d'aménager un atelier ou une salle de réception. De plus, le sous-sol comprend des espaces de rangement, le chauffage et une buanderie. Votre voiture trouvera une place de parking sécurisée dans le garage situé dans le complexe adjacent. En résumé, cette propriété offre à vous et votre famille un espace généreux. La superficie des pièces et le mobilier de charme, associés au potentiel récréatif du jardin, à la proximité des zones humides de Leinemasch et à l'excellente desserte en voiture et en transports en commun, font de cette maison un véritable havre de paix.

**CODE DU BIEN: 25285032 - 30880 Laatzen**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25285032 - 30880 Laatzen**

## Tout sur l'emplacement

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?

**CODE DU BIEN: 25285032 - 30880 Laatzen**

## Plus d'informations

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25285032 - 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](mailto:hannover.sued@von-poll.com)

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

---

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