

Laatzen / Rethen – Laatzen

# Maison individuelle avec véranda dans un quartier calme

CODE DU BIEN: 25285035



PRIX D'ACHAT: 490.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 508 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – 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: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25285035                      |
| Surface habitable      | ca. 130 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 4                             |
| Chambres à coucher     | 3                             |
| Salles de bains        | 1                             |
| Année de construction  | 1989                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 490.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 70 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon                                |

CODE DU BIEN: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## Informations énergétiques

|                                               |                      |                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage par le sol | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz naturel lourd    | Consommation finale d'énergie                         | 104.76 kWh/m²a                        |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 02.10.2035           | Classement énergétique                                | D                                     |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 1989                                  |



CODE DU BIEN: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25285035 - 30880 Laatzén / Rethen – Laatzén

## La propriété





CODE DU BIEN: 25285035 - 30880 Laatzén / Rethen – Laatzén

## La propriété





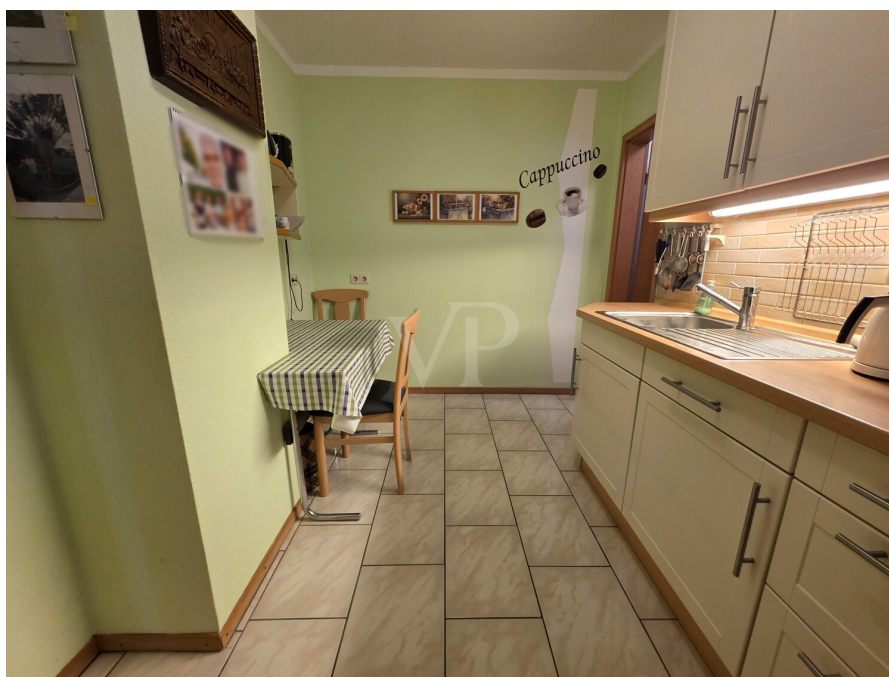
CODE DU BIEN: 25285035 - 30880 Laatzten / Rethen – Laatzten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285035 - 30880 Laatzten / Rethen – Laatzten

## La propriété





CODE DU BIEN: 25285035 - 30880 Laatzten / Rethen – Laatzten

## La propriété





CODE DU BIEN: 25285035 - 30880 Laatzén / Rethen – Laatzén

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285035 - 30880 Laatzén / Rethen – Laatzén

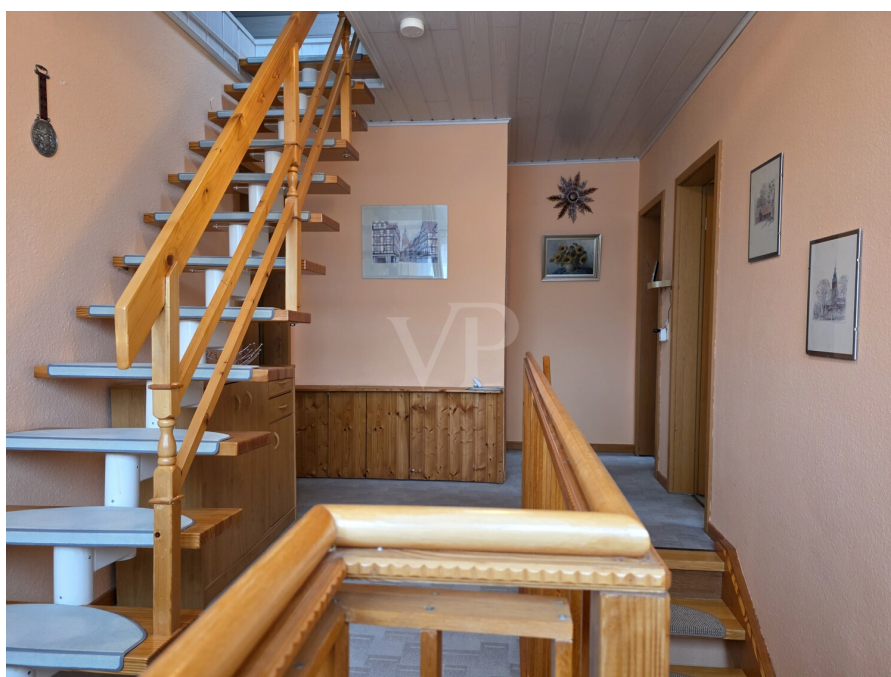
## La propriété





CODE DU BIEN: 25285035 - 30880 Laatzten / Rethen – Laatzten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285035 - 30880 Laatzén / Rethen – Laatzén

## La propriété





CODE DU BIEN: 25285035 - 30880 Laatzén / Rethen – Laatzén

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285035 - 30880 Laatzén / Rethen – Laatzén

## La propriété





CODE DU BIEN: 25285035 - 30880 Laatzten / Rethen – Laatzten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25285035 - 30880 Laatzten / Rethen – Laatzten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285035 - 30880 Laatzén / Rethen – Laatzén

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen**

## Une première impression

Von Poll Immobilien Hannover Region Süd vous présente cette maison individuelle, construite en 1989, qui séduit par ses volumes généreux et son excellent état. Son potentiel modulable la rend idéale pour les petites familles ou les couples privilégiant le confort et l'espace. La propriété se situe sur un terrain d'environ 508 m<sup>2</sup> dans un quartier résidentiel calme. Vous profiterez d'un voisinage agréable et d'un accès facile aux commerces et aux loisirs. La maison offre environ 130 m<sup>2</sup> de surface habitable. Le cœur du rez-de-chaussée est un séjour lumineux d'environ 48 m<sup>2</sup>, parfait pour les réunions de famille. Le carrelage clair souligne les lignes épurées de cet espace, mises en valeur par deux portes-fenêtres. Le spacieux séjour, en forme de L, sépare visuellement le coin salon confortable de la salle à manger. Vous apprécierez l'accès direct à la cuisine attenante depuis le séjour. La cuisine d'environ 9 m<sup>2</sup> est équipée de meubles intégrés et comprend également un petit coin repas. Le cellier attenant, offrant un espace de rangement généreux d'environ 2 m<sup>2</sup>, est très pratique. Au printemps et en automne, vous trouverez votre coin préféré dans la véranda (environ 12 m<sup>2</sup>), accessible depuis le salon. En été, vous pourrez vous détendre sur la terrasse attenante. La véranda et la terrasse offrent toutes deux une vue magnifique sur le jardin luxuriant, grâce à leur position légèrement surélevée, et leur orientation leur assure un ensoleillement optimal. L'intimité vous attend, vous et votre famille, à l'étage. L'escalier en bois du couloir mène à une mezzanine. De là, vous accédez à trois pièces aménageables selon vos envies : chambres, chambres d'enfants, dressings ou bureaux. L'une d'elles s'ouvre sur une petite loggia, un véritable havre de paix pour profiter du calme et de la fraîcheur. Une salle de bains spacieuse d'environ 13 m<sup>2</sup> complète le confort de ce niveau. Une petite surprise vous attend dans les combles, accessibles par un confortable escalier en bois. Vous y découvrirez une autre pièce, accessible par un vestibule ouvert. Le grenier n'est pas inclus dans la surface habitable indiquée, mais son potentiel est trop important pour servir uniquement de débarras. Le sous-sol offre un espace de rangement supplémentaire et de multiples possibilités d'aménagement. Outre une grande chaufferie/atelier et un cellier, il comprend une buanderie avec accès au jardin, ainsi qu'une salle de réception. Un passage couvert mène directement au garage qui, associé à une place de parking extérieure, peut accueillir jusqu'à deux véhicules et votre matériel de jardinage. En résumé, vous découvrirez une propriété attrayante et parfaitement entretenue, idéale pour un couple ou une petite famille souhaitant créer un foyer chaleureux. Cette maison individuelle allie de beaux volumes au confort moderne et à une grande polyvalence : la véranda, la loggia, la terrasse et le jardin offrent un cadre parfait pour la détente, les loisirs, les jeux et les divertissements. Le sous-sol et le grenier offrent un espace supplémentaire pour vos loisirs et le rangement. Laissez-vous séduire

par ce bijou situé dans le charmant quartier résidentiel de Laatzen-Rethen ! Nous sommes impatients de recevoir votre demande.



CODE DU BIEN: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## Détails des commodités

Freistehendes Einfamilienhaus

Erdgeschoss:

- großzügige Diele
- Gäste-WC
- Wohnbereich (ca. 48 m<sup>2</sup>) mit Zugang zum Wintergarten und zur Küche
- unbeheizter Wintergarten (ca. 12 m<sup>2</sup>) mit Zugang zur angrenzenden Terrasse
- Küche (ca. 9 m<sup>2</sup>) mit Einbauelementen und Essplatz sowie Zugang zum Vorratsraum, ca. 2 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss:

- Badezimmer mit Dusche und Wanne (ca. 13 m<sup>2</sup>)
- 3 Schlafzimmer (ca. 10 m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup>, 15 m<sup>2</sup>)
- Loggia (1,4 m<sup>2</sup>)

Spitzboden

Außenbereich:

- Garage
- Terrasse

Kellergeschoss:

- Waschkeller mit Ausgang zum Garten
- großer Heizungskeller / Werkraum
- Partykeller
- Vorratskeller
- überdachter Ausgang zur Garage

Ausstattung:

- Fußböden: Fliesen im Erdgeschoss und im Keller, Teppichboden in den Schlafräumen
- Heizung: Gas-Brennwert-Therme (2008)
- Fenster: 2-fach-verglaste Kunststofffenster
- Markise

CODE DU BIEN: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet von Laatzen-Rethen, am Ende einer privaten Zuwegung gelegen. Sie wohnen ruhig und in gepflegter Nachbarschaft.

Gleichwohl genießen Sie kurze Wege zu den wichtigen Einrichtungen, die Rethen zu bieten hat.

Das neue Familienzentrum, Kindergärten und die Grundschule machen Rethen als Wohnort besonders für junge Familien attraktiv.

Das Marktzentrum mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Banken, Gaststätten und vielem mehr runden das Profil ab.

Ebenfalls ist das Leinezentrum von Ihrem neuen Zuhause aus schnell anzufahren und auch mit dem Fahrrad schnell zu erreichen.

Verkehrsgünstig an der Bundesstraße B 6 zwischen Hildesheim und Hannover gelegen, bietet Rethen auch für Berufspendler beste Voraussetzungen. Wer das Auto lieber stehen lässt, kann mit der Stadtbahn oder der S-Bahn ganz bequem die Stadtzentren von Laatzen bis Hannover oder Sarstedt und Hildesheim erreichen. Auch eine Bushaltestelle befindet sich in direkter Nähe in 300 Meter Entfernung.

Für eine gelungene Freizeitgestaltung stehen neben dem ortsansässigen Sportverein auch das Freizeitbad Aqualaatzium, der Golfplatz in Gleidingen oder der Park der Sinne in Laatzen zur Auswahl. Jogger und Naturliebhaber finden in der angrenzenden Feldmark oder der Leinemasch ein umfassendes Wegenetz!

Perfekt für ein Zuhause, das Ihnen nach einem anstrengenden Arbeitstag Ruhe und Erholung spendet!



CODE DU BIEN: 25285035 - 30880 Laatzten / Rethen – Laatzten

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 104.76 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.  
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 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: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – 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)