

Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Vermietetes Einfamilienhaus mit vielfältigen Wohnkonzepten in Gleidingen zu verkaufen!

CODE DU BIEN: 25285034



PRIX D'ACHAT: 250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 133 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 295 m²

CODE DU BIEN: 25285034 - 30880 Laatzen / Gleidingen – 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: 25285034 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25285034
Surface habitable	ca. 133 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1900

Prix d'achat	250.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 25285034 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	24.11.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	359.40 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1900

CODE DU BIEN: 25285034 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 25285034 - 30880 Laatzén / Gleidingen – Laatzén

La propriété



CODE DU BIEN: 25285034 - 30880 Laatzén / Gleidingen – Laatzén

La propriété



CODE DU BIEN: 25285034 - 30880 Laatzén / Gleidingen – Laatzén

La propriété



CODE DU BIEN: 25285034 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 25285034 - 30880 Laatzten / Gleidingen – Laatzten

La propriété



CODE DU BIEN: 25285034 - 30880 Laatzén / Gleidingen – Laatzén

La propriété



CODE DU BIEN: 25285034 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 25285034 - 30880 Laatzén / Gleidingen – Laatzén

La propriété



CODE DU BIEN: 25285034 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Une première impression

Mit diesem Immobilienangebot stellt Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein Einfamilienhaus mit vielen Optionen vor. Das Haus aus dem Baujahr 1900 überzeugt durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 133 m² und bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der Grundriss mit 6 Zimmern, 2 Küchen und 2 Badezimmern bietet ein hohes Maß an Flexibilität für individuelle Bedürfnisse - vom Konzept Mehrgenerationenwohnen bis zur Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach ist hier alles denkbar. Das Haus ist aber nicht nur für große Familien zur Eigennutzung interessant, sondern spricht auch gleichermaßen Investoren an, da es derzeit vermietet ist.

Ihr neues Zuhause befindet sich auf einem ca. 295 m² großen Grundstück und vereint klassischen Charme mit einer funktionalen Raumaufteilung. Auf Grund der Bauweise mit zwei Vollgeschossen präsentiert sich das Haus mit einer hellen sowie geräumigen Wohnatmosphäre und bietet Ihnen ein umfangreiches Platzangebot für den Alltag sowie viel Privatsphäre - ein wahres Raumwunder, das seinen Bewohnern sämtliche Optionen offen lässt, ihr individuelles Wohnkonzept zu realisieren und die geräumigen Zimmer einzurichten.

Im Erdgeschoss verteilen sich die Räumlichkeiten auf einen einladenden Flur, ein Wohnzimmer (ca. 16,65 m²), ein separates Esszimmer, eine praktische Küche sowie ein Schlafzimmer mit ca. 13,93 m². Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. Je nach Ihren Vorstellungen können Sie die 3 Zimmer im Erdgeschoss als Wohnzentrum umgestalten. Schaffen Sie den perfekten Rahmen für gesellige Stunden mit Familie und Freunden, ergänzt durch eine großzügige Küche. Ein Raum bietet sich vorzugsweise als Schlaf- oder Gästezimmer an, da von diesem Zimmer das Badezimmer direkt zu betreten ist.

Die drei Zimmer im Obergeschoss können Sie dann - je nach Ihren familiären Bedürfnissen - als Schlaf- oder Kinderzimmer, als Büro oder als Ankleideraum einrichten. Das an eines der Zimmer angrenzende Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet ebenfalls den Komfort eines Ensuite-Badezimmers. Besonders praktisch: Die zweite Küche rundet das Profil auf dieser Wohnebene ab, wenn es darum geht, das Haus in zwei attraktive Wohneinheiten aufzuteilen.

Ergänzt wird die umfangreiche Wohnfläche durch einen Teilkeller, der in zwei Vorratsräumen zusätzliche Nutzflächen bietet. Zudem ist ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss sowie ein Abstellraum im Anbau vorhanden, der weiteren Stauraum bietet. Ein separater Geräte- und Abstellschuppen schafft weiteren Platz für Gartengeräte oder Fahrräder.

Der Außenbereich lädt zum Verweilen ein - das rundherum eingezäunte Grundstück

bietet einen geschützten Bereich mit viel Platz für die Gestaltung von Ruhezonen, für Spielgeräte Ihrer Kinder oder für Gemüsebeete.

Insgesamt überzeugt die Immobilie durch ihre praktische Raumaufteilung, ihre vielfältigen Nutzungs- aber auch Umgestaltungsmöglichkeiten. Das Haus eignet sich somit ideal für große Familien, die viel Platz benötigen, sowie für Anleger, die eine Immobilie mit Potenzial für die Vermietung suchen.

Die Größe der Räumlichkeiten, gepaart mit der Nähe zur Leinemasch in einer Umgebung, die alles für den Alltag Notwendige bietet, ergänzt durch eine gute Anbindung sowohl mit dem PKW als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln machen das Haus zu einem Ort, an dem man sich sofort zuhause fühlt.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem Haus mit vielen Optionen überzeugen. Packen Sie es an, seien Sie kreativ und lassen Ihren Ideen freien Lauf. Gestalten Sie sich Ihren Traum - Ihr eigenes Zuhause mit viel Raum für Familienleben und gemeinsame Momente!

CODE DU BIEN: 25285034 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Détails des commodités

Einfamilienhaus

Erdgeschoss:

- Flur
- Wohnzimmer (ca. 16,65 m²)
- Esszimmer
- Küche
- Schlafzimmer (ca. 13,93 m²)
- Badezimmer mit Dusche

Obergeschoss als Vollgeschoss:

- Flur
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer (ca. 13,74 m²)
- Kinderzimmer (ca. 15,47 m²)
- Küche mit Essplatz
- Badezimmer mit Badewanne

Keller:

- 2 Vorratsräume

Ausstattung:

- Fenster: zweifachverglaste Kunststofffenster (80er Jahre)
- Fußböden: Fliesen, Teppich, Laminat, Vinylboden
- Heizung: Gaszentralheizung (2000/2003)

Sonstiges:

- Das Waschmaschinenraum und 2 Abstellräume von außen begehbar
- Terrasse

CODE DU BIEN: 25285034 - 30880 Laatzen / Gleidingen – 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, der 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 Straßenbahnhaltestellen.

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: 25285034 - 30880 Laatzen / Gleidingen – Laatzen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 359.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25285034 - 30880 Laatzen / Gleidingen – 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