

Laatzen

## Profitez de la vie de famille dans une spacieuse maison mitoyenne avec terrasse ensoleillée à Laatzen !

CODE DU BIEN: 25285040



PRIX D'ACHAT: 300.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 104 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 201 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25285040 - 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: 25285040 - 30880 Laatzen**

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 25285040        |
| Surface habitable      | ca. 104 m²      |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 4               |
| Chambres à coucher     | 3               |
| Salles de bains        | 2               |
| Année de construction  | 1982            |
| Place de stationnement | 1 x Garage      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 300.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison en bande                                                           |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine                                        |

CODE DU BIEN: 25285040 - 30880 Laatzen

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 18.11.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 139.70 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | E                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1982                      |

CODE DU BIEN: 25285040 - 30880 Laatzien

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285040 - 30880 Laatzien

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285040 - 30880 Laatzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285040 - 30880 Laatzien

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285040 - 30880 Laatzien

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285040 - 30880 Laatzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285040 - 30880 Laatzen

## La propriété



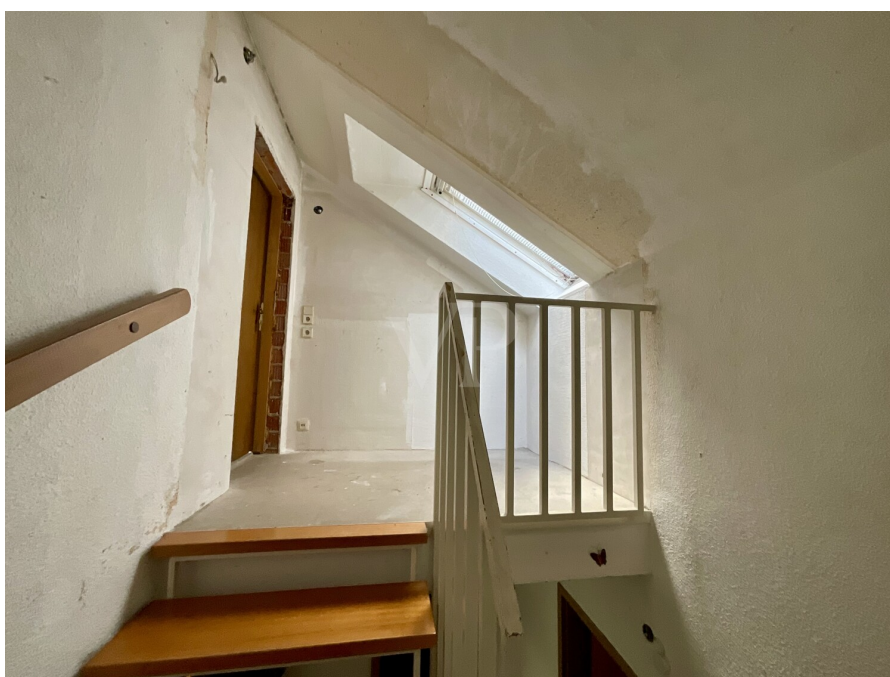
CODE DU BIEN: 25285040 - 30880 Laatzén

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285040 - 30880 Laatzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285040 - 30880 Laatzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285040 - 30880 Laatzen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285040 - 30880 Laatzen

## Une première impression

L'agence Von Poll Immobilien Hannover Region Süd vous présente cette maison mitoyenne d'environ 104 m<sup>2</sup> habitables sur un terrain d'environ 201 m<sup>2</sup>. Construite en 1982, cette maison offre un cadre de vie attrayant et de nombreuses possibilités d'aménagement. Son plan bien pensé constitue la base idéale pour créer une maison familiale moderne au style épuré et contemporain, grâce à un savoir-faire artisanal et une touche de créativité. Répartie sur deux étages et dotée de combles aménageables, la maison offre une atmosphère lumineuse et spacieuse, laissant libre cours à votre imagination en matière de décoration. Composée de quatre chambres, d'une cuisine équipée et de deux salles de bains, elle offre une grande flexibilité d'utilisation et préserve l'intimité de chacun. Le vaste séjour, traversant toute la largeur de la maison et baigné de lumière naturelle grâce à de grandes fenêtres, peut être divisé en différents espaces de vie. L'agencement permet de créer un coin salon confortable et un espace repas où vous pourrez vous retrouver en famille ou entre amis pour des repas conviviaux ou des soirées jeux. La cuisine attenante, équipée de jolis meubles intégrés, est idéale pour préparer les repas ensemble. Un petit coin repas pour le petit-déjeuner ou le café de l'après-midi est également intégré. Au premier étage, la famille peut se retirer et profiter du calme. On y trouve trois chambres séparées, qui peuvent être aménagées selon vos besoins : suite parentale, chambres d'enfants, bureau ou chambres d'amis. La salle de bain de cet étage est équipée d'une douche et d'un raccordement pour lave-linge, simplifiant considérablement le quotidien. Des toilettes pour invités au rez-de-chaussée offrent une alternative à la salle de bain principale. Ces toilettes sont équipées d'une douche – idéales pour les visiteurs ou comme deuxième salle de bain pratique. Si vous avez besoin d'encore plus d'espace, les combles aménageables offrent de nombreuses possibilités : espace de vie supplémentaire, bureau ou atelier – vous pouvez y concrétiser vos envies. Un escalier confortable permet d'accéder facilement à cet étage. Deux pièces de rangement pratiques, au rez-de-chaussée et à l'étage, offrent un espace de rangement généreux. Un local de rangement supplémentaire, accessible depuis l'extérieur, permet de garder l'espace extérieur propre et rangé et est idéal pour ranger les outils de jardin ou les vélos, vous permettant ainsi de profiter pleinement de votre jardin. L'espace extérieur dispose d'une terrasse spacieuse, parfaite pour se détendre et passer d'agréables moments en plein air avec vos proches. La pelouse offre un vaste espace pour installer des jeux d'enfants et leur permettre de profiter du grand air. La maison est en excellent état technique : les fenêtres, remplacées en 2015 par des fenêtres PVC double et triple vitrage, associées aux volets roulants extérieurs manuels, offrent un confort optimal. Les sols sont recouverts de moquette ou de carrelage, selon les pièces. Le nouveau système de chauffage central au gaz, installé en 2024, garantit

un fonctionnement économique et fiable. Grâce à la fibre optique et au câble, vous bénéficiez de tout le confort moderne. Cette maison mitoyenne offre un cadre de vie polyvalent, adapté à vos envies. La combinaison d'une fondation solide, d'un agencement fonctionnel et de combles aménageables en fait un bien attractif au fort potentiel. Un quartier agréable et une excellente desserte par les transports en commun font de cette maison un véritable havre de paix. Nous serions ravis de vous accueillir pour une visite afin que vous puissiez apprécier par vous-même le caractère unique de cette maison. Saisissez cette opportunité de la personnaliser selon vos besoins, sans aucun compromis !

CODE DU BIEN: 25285040 - 30880 Laatzen

## Détails des commodités

Reihenmittelhaus

Erdgeschoss

- Diele
- Gäste-WC mit Dusche
- Flur
- Küche mit Einbauelementen
- geräumiges Wohn-/Esszimmer
- Abstellraum

Obergeschoss

- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum

Dachgeschoss

- ausbaufähig

Außenbereich

- Terrasse
- Abstellraum von außen begehbar

Ausstattung:

- Heizung: Gas-Zentralheizung (2024)
- Fenster: zwei- / dreifach (2015) verglaste Kunststofffenster
- manuelle Außenrollläden
- Fußböden: Teppich, Fliesen
- Internet: Glasfaser, Kabelanschluss
- Garage

CODE DU BIEN: 25285040 - 30880 Laatzen

## Tout sur l'emplacement

Das Objekt befindet sich in einer zentralen und familienfreundlichen Lage im Herzen von Laatzen!

Genießen Sie die Möglichkeit, Einkaufsmöglichkeiten aller Art, Banken, Ärzte, Apotheken und sogar ein Krankenhaus in Ihrer unmittelbaren Umgebung vorzufinden.

Für den Einzug ins neue Eigenheim ist es praktisch, sowohl große Möbelhäuser als auch Baumärkte in der Nähe zu haben.

Egal ob Sie im nahe gelegenen Leine-Center shoppen wollen, in der erholsamen Leine-Masch bzw. auf dem benachbarten Kronsberg bei weitläufigen Spaziergängen Erholung suchen, sich im Aqualaatzium oder in örtlichen Sportvereinen fit halten oder im Park der Sinne Ruhe genießen wollen - von Ihrem neuen Zuhause ist all das möglich!

Kulturelle Events erleben Sie auf der Expo-Plaza und in der ZAG-Arena!

Für Kinder steht für jedes Alter die geeignete Betreuung zur Verfügung: Krippe, Kindergarten, Grundschule, Hort und alle weiterführenden Schulen sind ebenfalls fußläufig zu erreichen.

Für Mobilität sorgt die nahegelegene Straßenbahn, die Sie zügig von Sarstedt bis nach Hannover und mit S-Bahn-Umstieg weiter bis zum Flughafen Langenhagen bringt.

Ebenso hält Laatzen ein gut ausgebautes Busnetz bereit.

Wer lieber mit dem Auto unterwegs ist, hat beste Anbindungen über den Messeschnellweg, die Bundesstraßen B3, B6 und B443 und weiter über die Autobahnen A 7, A 2 und A 37.

Von diesem Objekt aus steht Ihnen die Welt offen!

CODE DU BIEN: 25285040 - 30880 Laatzen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 139.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25285040 - 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)