

Laatzen

Maison jumelée avec un plan attrayant à vendre à Laatzen !

CODE DU BIEN: 25285041



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 325.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 114 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 308 m²

CODE DU BIEN: 25285041 - 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: 25285041 - 30880 Laatzen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25285041
Surface habitable	ca. 114 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1978

Prix d'achat	325.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25285041 - 30880 Laatzen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	14.10.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	155.50 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1978

CODE DU BIEN: 25285041 - 30880 Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 25285041 - 30880 Laatzén

La propriété



CODE DU BIEN: 25285041 - 30880 Laatzien

La propriété



CODE DU BIEN: 25285041 - 30880 Laatzien

La propriété



CODE DU BIEN: 25285041 - 30880 Laatzén

La propriété



CODE DU BIEN: 25285041 - 30880 Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 25285041 - 30880 Laatzien

La propriété



CODE DU BIEN: 25285041 - 30880 Laatzien

La propriété



CODE DU BIEN: 25285041 - 30880 Laatzén

La propriété



CODE DU BIEN: 25285041 - 30880 Laatzien

La propriété



CODE DU BIEN: 25285041 - 30880 Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 25285041 - 30880 Laatzien

La propriété



CODE DU BIEN: 25285041 - 30880 Laatzen

Une première impression

Von Poll Immobilien Hannover Region Süd vous présente cette charmante maison jumelée d'environ 114 m² habitables sur un terrain d'environ 308 m² – un cadre de vie idéal pour les familles, les couples ou toute personne souhaitant vieillir en toute indépendance dans sa propre maison. Construite en 1978, la maison est en excellent état. Son agencement clair et bien structuré crée une atmosphère lumineuse et aérée. Le hall d'entrée accueille chaleureusement le vaste couloir du rez-de-chaussée, où se trouve également l'escalier. Un WC avec douche offre praticité au quotidien et confort aux visiteurs. Avec la chambre du rez-de-chaussée, cet aménagement garantit un confort optimal pour une vie sereine et épanouie. Le cœur de la maison est son vaste séjour, baigné de lumière naturelle et divisé en deux espaces de vie distincts. D'une superficie d'environ 31 m², il offre un espace généreux pour un coin repas et un coin salon confortable – le cadre idéal pour des soirées familiales conviviales ou des moments de détente entre amis. De là, vous accédez directement à la terrasse ombragée par un store électrique, qui se prolonge harmonieusement dans le jardin paysager. Différents espaces accueillants, tant dans le jardin que sur le patio, vous invitent à profiter du plein air. La pelouse peut se transformer en un véritable paradis pour les enfants et être équipée de jeux. La cuisine, dotée d'éléments et d'appareils électroménagers intégrés, bénéficie d'une configuration particulièrement pratique comprenant également un petit coin repas. L'accès direct de la cuisine à la buanderie attenante simplifie le quotidien. La buanderie donne également accès au sous-sol, qui offre un espace de rangement supplémentaire et de multiples possibilités d'aménagement, et est accessible depuis l'extérieur. Les deux pièces disponibles au dernier étage peuvent être configurées, selon les besoins de votre famille, en chambres, chambres d'enfants, bureau ou dressing. L'une d'elles vous séduira particulièrement, car elle donne accès à la loggia. La salle de bain lumineuse, équipée d'une douche, d'une baignoire et d'une double vasque, complète cet étage. En résumé, cette propriété offre un espace généreux pour vos proches. Située dans un quartier résidentiel établi, alliant un voisinage agréable à une infrastructure complète, des espaces verts et d'excellentes liaisons de transports en commun, cette maison est un véritable havre de paix. Grâce à son agencement bien pensé et à ses nombreuses possibilités d'aménagement, elle offre un cadre de vie idéal pour une famille multigénérationnelle. Découvrez une maison qui s'adapte à différents modes de vie et où les petites familles se sentent aussi à l'aise que les personnes âgées souhaitant profiter du confort d'une maison de plain-pied. Nous serions ravis de vous accueillir pour une visite privée : venez découvrir votre future maison et tous ses atouts.

CODE DU BIEN: 25285041 - 30880 Laatzen

Détails des commodités

Doppelhaushälfte

Erdgeschoss:

- Windfang
- Gäste-WC mit Dusche
- Flur
- geräumiges Wohn-/Esszimmer (ca. 31 m²)
- Küche inkl. Einbauelementen
- Büro / Gästezimmer (ca. 10 m²)
- Hauswirtschaftsraum & Abstellraum

Dachgeschoss:

- Schlafzimmer mit Loggia
- Kinderzimmer
- Badezimmer mit Wanne und Dusche, Waschmaschinenanschluss

Ausstattung / Renovierungen:

- Heizung: Gas-Zentralheizung (1991)
- Fenster: doppelt verglaste Holzfenster (1978), dreifach verglaste Kunststofffenster (2016)
- Außenrollläden (tw. elektrisch)
- Fußböden: Fliesen, Teppichboden, PVC
- Terrasse & Loggia (mit Glas umschlossen)
- elektr. Markise
- Dacheindeckung 2016
- Garage
- Gartenhaus
- Pumpe für Gartenbewässerung (Brunnen)

CODE DU BIEN: 25285041 - 30880 Laatzen

Tout sur l'emplacement

Das Objekt befindet sich in einer bevorzugten Wohngegend 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: 25285041 - 30880 Laatzen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 155.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.
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: 25285041 - 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