

Laatzen

Liebevoll und modern renoviertes Reihenhaus mit Garage in familienfreundlicher Lage!

CODE DU BIEN: 25285050



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 385.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 186 m²

CODE DU BIEN: 25285050 - 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: 25285050 - 30880 Laatzen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25285050
Surface habitable	ca. 125 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1975
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	385.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
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: 25285050 - 30880 Laatzen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	117.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.03.2026	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1975

CODE DU BIEN: 25285050 - 30880 Laatzien

La propriété



CODE DU BIEN: 25285050 - 30880 Laatzien

La propriété



CODE DU BIEN: 25285050 - 30880 Laatzen

La propriété



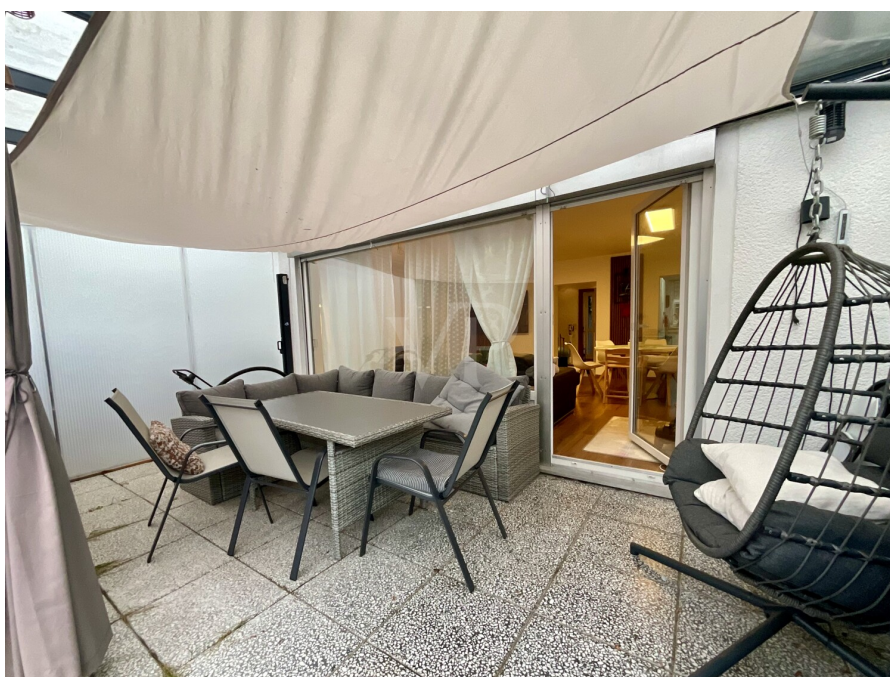
CODE DU BIEN: 25285050 - 30880 Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 25285050 - 30880 Laatzien

La propriété



CODE DU BIEN: 25285050 - 30880 Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 25285050 - 30880 Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 25285050 - 30880 Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 25285050 - 30880 Laatzien

La propriété



CODE DU BIEN: 25285050 - 30880 Laatzien

La propriété



CODE DU BIEN: 25285050 - 30880 Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 25285050 - 30880 Laatzen

Une première impression

Mit dieser Immobilie präsentiert Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein charmantes, liebevoll renoviertes Reihenhaus mit einer Wohnfläche von ca. 125 m² auf einem ca. 186 m² großen Grundstück.

Das im Jahr 1975 errichtete Haus überzeugt durch seine durchdachte Bauweise mit zwei Vollgeschossen sowie einem ausgebauten Dachgeschoss. Die großzügige Hausbreite von ca. 6,80 m schafft eine helle, offene Wohnatmosphäre und macht das Haus zu einem wahren Raumwunder.

Insgesamt stehen Ihnen fünf Zimmer zur Verfügung, darunter vier Schlafzimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer. Ein zusätzliches Gäste-WC ergänzt das Raumangebot und trägt zu einem angenehmen Wohnkomfort bei.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohnbereich, der sich aufgrund seiner Struktur ideal in zwei Wohnzonen unterteilen lässt. Auf ca. 33 m² können Sie sowohl einen einladenden Essbereich als auch eine gemütliche Couchecke gestalten – der ideale Rahmen für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Besonders praktisch ist der direkte Zugang vom Wohnzimmer in die Küche, wenn der Tisch im Wohnbereich gedeckt werden soll. Gleichmaßen können Sie den Zugang vom Flur zur Küche wieder öffnen. Die Küche präsentiert sich mit weißen Einbauelementen in einem hellen, freundlichen Design und bietet umfangreiche Arbeitsflächen sowie praktischen Stauraum. Die 3 Zimmer, die Ihnen im Obergeschoss zur Verfügung stehen, können Sie - je nach Ihren familiären Bedürfnissen - als Schlaf- oder Kinderzimmer, als Büro oder als Ankleideraum einrichten.

Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet und rundet das Profil auf dieser Wohnebene ab.

Eine weitere Rückzugsmöglichkeit bietet das ausgebauten Dachgeschoss, das sich als gemütliches Refugium vielseitig nutzen lässt.

Praktische Abstellflächen finden sich sowohl im Abstellraum im Obergeschoss als auch im Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss. Zusätzlich steht Ihnen ein von außen zugänglicher Abstellraum zur Verfügung, der sich ideal zur Unterbringung von Gartengeräten oder Fahrrädern eignet und für Ordnung im Außenbereich sorgt.

Der Garten lädt mit einer großzügigen, überdachten Terrasse zu entspannten Stunden im Freien ein. Die Rasenfläche bietet ausreichend Platz für Spielgeräte, sodass Kinder hier unbeschwert spielen und sich austoben können.

Ihr PKW findet einen geschützten Stellplatz in der Garage auf dem benachbarten Garagenhof.

Insgesamt erwartet Sie ein Zuhause mit viel Platz für gemeinsame Momente und

individuelle Rückzugsmöglichkeiten. Die durchdachte Raumaufteilung, die moderne Ausstattung und der Garten mit hohem Freizeitwert schaffen eine Atmosphäre, in der Sie sich vom ersten Moment an wohlfühlen werden. Die gute Anbindung rundet dieses attraktive Angebot ab und macht das Haus zu einem perfekten Zuhause für die ganze Familie.

CODE DU BIEN: 25285050 - 30880 Laatzen

Détails des commodités

Reihenhaus mit Vollkeller und Garage

Erdgeschoss:

- Windfang mit Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen-Anschluss
- Flur
- geräumiges Wohn-/ Esszimmer
- Küche inkl. Einbauküche (2015)

Obergeschoss:

- 3 Schlafzimmer (ca. 14,6 m², 12,5 m², 9,3 m²)
- Badezimmer mit Dusche und Wanne (2015)

Dachgeschoss

- 1 Schlafzimmer

Außenbereich:

- Abstellraum
- Terrasse mit Überdachung

Ausstattung / Renovierungen:

- Heizung: Gas-Zentralheizung (2020)
- Fenster: zweifach verglaste Kunststofffenster (ca. 2002)
- Velux-Dachfenster (ca. 2006)
- (elektr.) Außenrollläden
- Haustür (ca. 2002)
- Fußböden: Laminat (2015), Fliesen
- Dachdämmung (2020)
- Internet / Fernsehen: Kabel, Glasfaser

CODE DU BIEN: 25285050 - 30880 Laatzen

Tout sur l'emplacement

Das Objekt befindet sich in einer attraktiven und bevorzugten Wohngegend im Herzen von Laatzen (kein Hochhausgebiet)!

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: 25285050 - 30880 Laatzen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.3.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 117.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 25285050 - 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