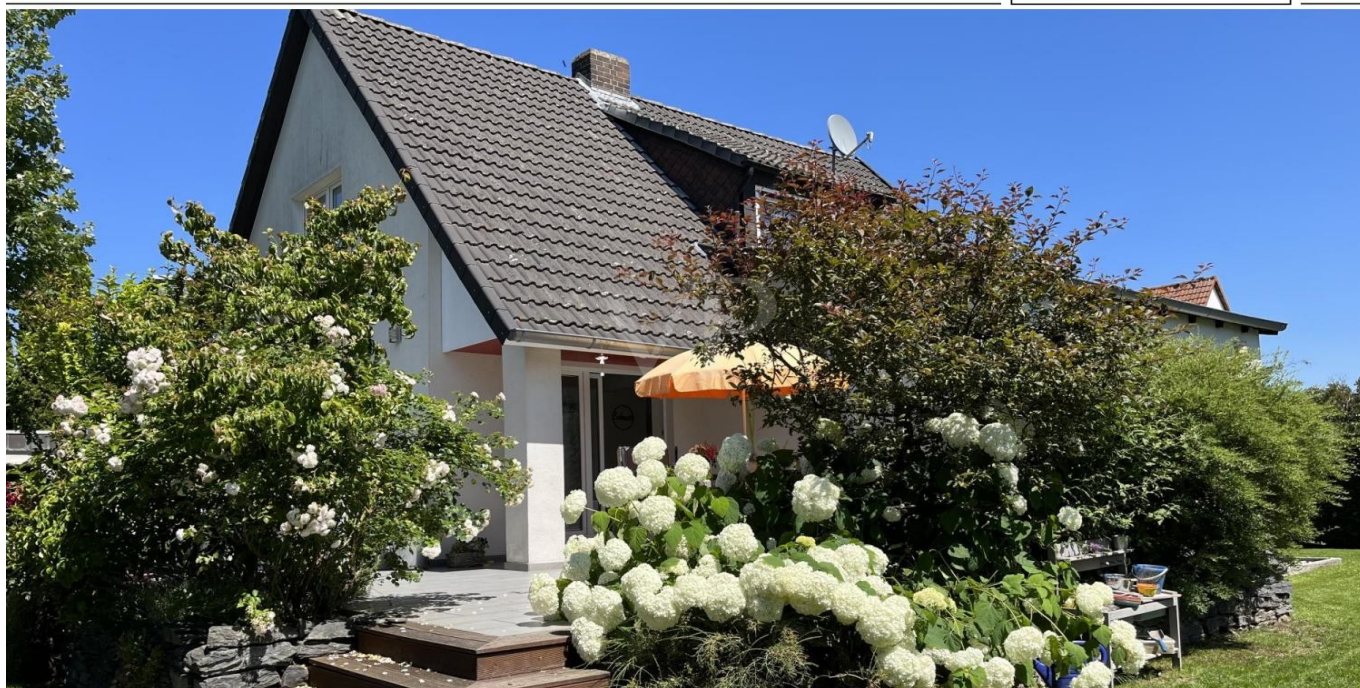


Laatzen

Coup de cœur assuré ! Maison individuelle quasi neuve à vendre à Laatzen-Grasdorf !

CODE DU BIEN: 24285026



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 599.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 133 m² • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 644 m²

CODE DU BIEN: 24285026 - 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: 24285026 - 30880 Laatzen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24285026
Surface habitable	ca. 133 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1960
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	599.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 75 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités

CODE DU BIEN: 24285026 - 30880 Laatzen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	20.11.2030
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	116.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1960

CODE DU BIEN: 24285026 - 30880 Laatzien

La propriété



CODE DU BIEN: 24285026 - 30880 Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 24285026 - 30880 Laatzien

La propriété



CODE DU BIEN: 24285026 - 30880 Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 24285026 - 30880 Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 24285026 - 30880 Laatzien

La propriété



CODE DU BIEN: 24285026 - 30880 Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 24285026 - 30880 Laatzien

La propriété



CODE DU BIEN: 24285026 - 30880 Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 24285026 - 30880 Laatzten

La propriété



CODE DU BIEN: 24285026 - 30880 Laatzien

La propriété



CODE DU BIEN: 24285026 - 30880 Laatzien

La propriété



CODE DU BIEN: 24285026 - 30880 Laatzien

La propriété



CODE DU BIEN: 24285026 - 30880 Laatzien

La propriété



CODE DU BIEN: 24285026 - 30880 Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 24285026 - 30880 Laatzen

Une première impression

Avec cette offre immobilière de Von Poll Immobilien Hannover Region Süd, nous vous présentons une maison individuelle alliant charme et confort moderne haut de gamme. Offrant environ 133 m² de surface habitable et 4,5 pièces, ainsi que des possibilités d'aménagement supplémentaires au sous-sol, cette maison constitue un refuge idéal pour un couple ou une petite famille. Construite en 1960 et agrandie en 1968, elle a fait l'objet d'une rénovation complète entre 2007 et 2009 et impressionne par sa qualité supérieure. Votre nouvelle demeure vous accueille avec un hall d'entrée spacieux et chaleureux. Vous serez séduit par l'harmonie des couleurs, notamment les carreaux anthracite et les portes intérieures blanches, réalisées sur mesure par un menuisier. L'escalier en bois d'origine et l'ouverture rouge sur le mur constituent des éléments remarquables. Les finitions de haute qualité se poursuivent dans la pièce de vie. Cet élégant espace d'environ 36 m² communique naturellement avec la cuisine d'environ 18 m². Là aussi, une attention particulière a été portée à l'utilisation harmonieuse des matériaux sélectionnés. La cuisine arbore le même carrelage que le couloir, créant un contraste parfait avec les façades blanches laquées des meubles de cuisine et une transition harmonieuse avec le parquet en bois massif du salon. L'espace repas intégré deviendra vite votre pièce préférée, offrant une vue imprenable et un accès direct à la terrasse par une large porte coulissante. Trois chambres, toutes dotées d'un parquet en bois massif, offrent à votre famille des espaces privés. Une pièce d'environ 8 m² au rez-de-chaussée est idéale pour un bureau. À l'étage, vous trouverez deux autres chambres d'environ 17 m² chacune. L'une d'elles est équipée de placards intégrés pratiques, ce qui la rend parfaitement adaptée à une chambre. Dans la seconde, une lucarne crée une atmosphère spacieuse. Si besoin, cette pièce peut être divisée en deux, avec un accès depuis le couloir. Une salle de bains moderne complète cet espace de vie confortable. Lumineuse et accueillante, elle est équipée d'une baignoire et d'une douche avec porte vitrée. Le sous-sol, impeccablement entretenu, offre un espace de rangement supplémentaire. Cette propriété se distingue par une pièce principale d'environ 20 m², complétée par une seconde pièce d'environ 12 m². Ces deux pièces sont équipées de radiateurs, idéales pour un espace de travail calme, une salle de jeux ou un espace confortable pour vos invités. De plus, une niche de rangement est déjà prévue pour l'installation d'une salle d'eau. Outre la buanderie et la chaufferie, une pièce de service avec accès direct au jardin est également disponible. À l'extérieur, vous profiterez d'une spacieuse terrasse exposée sud-ouest, partiellement couverte. Carrelée et bordée de parterres de fleurs ornementaux, elle alterne avec des marches en bois intégrées menant au vaste jardin, véritable paradis pour les enfants. Depuis le jardin, vous accédez au garage double, offrant un espace généreux pour deux voitures, des vélos et du

rangement supplémentaire. Cette propriété vous séduira par ses lignes épurées et son design élégant. Des matériaux de haute qualité ont été utilisés dans toute la maison, soulignant son atmosphère moderne et aérée. Son plan bien conçu, baigné de lumière grâce à ses nombreuses fenêtres, son mobilier sobre et harmonieux, et la qualité supérieure de la propriété font de cette maison un excellent choix pour les acheteurs exigeants à la recherche d'une maison clé en main pleine de charme et dotée de caractéristiques architecturales attrayantes dans un emplacement de premier choix.

CODE DU BIEN: 24285026 - 30880 Laatzen

Détails des commodités

Freistehendes EFH

Erdgeschoss:

- einladendes Entreé mit originaler Holztreppe aus dem Baujahr
- geräumiges Wohnzimmer
- offen gestaltete Küche mit modernen hochglanzweißen Einbauelementen und Elektrogeräten (Ceranfeld mit Dunstabzugshaube, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Gefrierfach) sowie einem Tisch, an dem 4 Personen Platz nehmen können
- Zugang von der Küche über eine Schiebetür auf die teilüberdachte Terrasse
- Büro im Erdgeschoss
- Gäste-WC

Dachgeschoss:

- Zimmer 1 mit Einbauschränken
- Zimmer 2 mit Dachgaube, Abtrennung in 2 Räume möglich. Eine Planung und Kostenrechnung eines Ingenieurbüros für die Erweiterung der Dachgaube liegt bereits vor.
- Badezimmer mit Wanne, Dusche mit Flügelglastür

Keller:

- ca. 20 m² großer Raum mit Heizkörper, daran angrenzend ein weiterer ca. 12 m² Raum mit Heizkörper
- Hausanschlussraum zur Nutzung als Vorratsraum geeignet
- Hauswirtschaftsraum mit Ausgang zum Garten
- Heizungsraum, mit Heizkörper zur Nutzung als Werkstatt oder Trockenraum
- Installation eines Duschbades vorbereitet

Außenanlage:

- ca. 32 m² große Holzterrasse mit teilweiser Überdachung
- Doppelgarage mit erweitertem Abstellraum
- Elektrisches Garagentor und 2 weitere Zugänge zur Garage
- automatische Bewässerungsanlage für den gesamten Garten und die Zierbeete

Ausstattung:

- Fussböden: Anthrazitfarbene Fliesen, Echtholzparkett, weiße Fliesen im Keller
- Fenster: doppelt verglaste Kunststoffenster, größtenteils mit Sicherheitsstandard WK2
- Innentüren: weiße Holztüren (vom Schreiner angefertigt) mit Edelstahlklinken, teilweise mit satiniertem Glaseinsatz, Schiebetür zur Küche
- 4 Zimmer mit LAN-Verkabelung
- Edelstahlhandläufe an den Außentreppen

Renovierungen / Sanierungen:

Das Objekt wurde zwischen 2007 und 2009 unter Beauftragung eines Architekten und Fachfirmen kernsaniert:

- Dachdämmung
- Fassadendämmung - Vollwärmeschutz
- Fenster, größtenteils mit Sicherheitsstandard WK2
- Haustür (Schüco)
- Elektrik, EDV Verkabelung
- neue Heizungskörper
- Fußböden (neu bzw. Aufarbeitung der Echtholzparkettböden)
- hochwertige Schreinerinnentüren
- Aufbereitung der Holztreppe
- Badezimmer incl. der gesamten Verrohrung
- Gäste-WC
- Küche
- Grundrissänderung
- Erweiterung bzw. Neuanlage der Terrasse
- Neuanlage des Gartens inkl. Gartenbewässerungsanlage
- Vorbereitung für Solaranlage (Warmwasser)
- Anschlüsse für Badezimmer im Keller vorbereitet
- Sat-Anlage

2020

- elektrisches Garagentor von Hörmann

2023

- Heizung (Gasbrennwerttechnik von Vissmann)

Hinweis im Hinblick auf den Energieausweis: Es ist davon auszugehen, dass sich die Effizienzklasse durch den Austausch der Heizung erheblich verbessert hat.

CODE DU BIEN: 24285026 - 30880 Laatzen

Tout sur l'emplacement

Das Objekt befindet sich in Grasdorf, einem beliebten Ortsteil von Laatzen. Nur wenige Schritte trennen Sie vom Naherholungsgebiet Leinemasch.

Der Stadtteil ist als bevorzugte Wohngegend bekannt, weil sich hier Natur und Infrastruktur optimal vereinigen.

Die Natur zeigt sich hier von ihrer schönsten Seite.

Die Leinemasch bietet Naturliebhabern und Freizeitsportlern vielfältige Wander-, Rad- und Reitwege.

Andererseits steht Ihnen in Laatzen eine umfangreiche Infrastruktur zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten, die eine umfassende Versorgung gewährleisten, Apotheken, Banken, Ärzte, Bäckereien und vieles mehr befinden sich in der Nähe entlang der Hildesheimer Straße.

Sport- und Freizeiteinrichtungen stehen Ihnen in unterschiedlicher Form zur Verfügung.

Auch für die Betreuung Ihrer Kinder ist gesorgt. Kindergärten und die Grundschule befinden sich direkt im Ort.

Weiterführende Schulen sind auf kurzem Wege mit dem Fahrrad oder mit dem Bus erreichbar.

Neben dem Bus der Linie 346 sorgt die Straßenbahn für weitere Mobilität. So gelangen Sie ganz bequem in die Zentren von Laatzen und Sarstedt oder in die Landeshauptstadt Hannover und weiter bis zum Flughafen in Langenhagen.

Aber auch das Leine-Center, das Aqualaatzium sowie das Krankenhaus erreichen Sie auf diesem Wege ganz bequem in kürzester Zeit.

Der S-Bahnhof von Rethen oder der Messebahnhof in Alt-Laatzen bieten eine gute Alternative zur Straßenbahn.

Die Bundesstraße B 443 mit Anbindung an die Autobahn A7 sowie der Messeschnellweg sorgen für zusätzliche Mobilität mit dem Pkw.

Wo könnte man besser wohnen?

CODE DU BIEN: 24285026 - 30880 Laatzen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.11.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 116.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.
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: 24285026 - 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