

Laatzen

Maison jumelée avec combles aménagés et sous-sol complet sur un terrain de 815 m² !

CODE DU BIEN: 25285027



PRIX D'ACHAT: 370.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 131 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 818 m²

CODE DU BIEN: 25285027 - 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: 25285027 - 30880 Laatzen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25285027
Surface habitable	ca. 131 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1958
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	370.000 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, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25285027 - 30880 Laatzen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	30.08.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	300.20 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1958

CODE DU BIEN: 25285027 - 30880 Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 25285027 - 30880 Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 25285027 - 30880 Laatzien

La propriété



CODE DU BIEN: 25285027 - 30880 Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 25285027 - 30880 Laatzien

La propriété



CODE DU BIEN: 25285027 - 30880 Laatzten

La propriété



CODE DU BIEN: 25285027 - 30880 Laatzien

La propriété



CODE DU BIEN: 25285027 - 30880 Laatzien

La propriété



CODE DU BIEN: 25285027 - 30880 Laatzien

La propriété



CODE DU BIEN: 25285027 - 30880 Laatzén

La propriété



CODE DU BIEN: 25285027 - 30880 Laatzien

La propriété



CODE DU BIEN: 25285027 - 30880 Laatzien

La propriété



CODE DU BIEN: 25285027 - 30880 Laatzien

La propriété



CODE DU BIEN: 25285027 - 30880 Laatzien

La propriété



CODE DU BIEN: 25285027 - 30880 Laatzen

Une première impression

Von Poll Immobilien Hannover Region Süd vous présente cette propriété : une maison jumelée offrant de multiples possibilités d'aménagement sur un terrain spacieux d'environ 815 m² ! Construite en 1958, la maison propose environ 140 m² de surface habitable répartis sur deux niveaux. Son agencement offre un espace généreux pour une famille nombreuse et, grâce aux combles aménagés, de nombreuses possibilités d'utilisation. Au rez-de-chaussée, vous trouverez un vaste séjour/salle à manger ouvert, une salle de bains avec baignoire et une cuisine. Si vous préférez une ambiance spacieuse et décloisonnée et souhaitez intégrer la cuisine au séjour, c'est l'occasion idéale de supprimer la cloison entre la cuisine et le séjour/salle à manger et de créer un espace de vie moderne et raffiné. La salle à manger donne accès au jardin, un véritable havre de paix verdoyant qui ne manquera pas de vous séduire. Laissez libre cours à votre imagination pour réaménager cet espace : créez votre propre oasis de tranquillité autour d'un bassin ou d'une piscine, aménagez un potager ou profitez de cet espace pour vos loisirs ou simplement pour vous détendre en plein air. Les combles entièrement aménagés offrent trois pièces que vous pouvez aménager selon vos besoins : chambres, chambres d'enfants, bureau ou dressing. Une salle d'eau et une cuisine complètent l'espace de vie à ce niveau et fournissent l'infrastructure nécessaire pour créer un appartement indépendant. Vous pouvez également combiner la salle de bain et la cuisine pour créer une salle de bain spacieuse et confortable. Une pièce supplémentaire est disponible en mezzanine, idéale pour un adolescent. Vous pouvez aussi y créer un espace rien qu'à vous, parents, et offrir à vos enfants leur propre espace privé dans les combles. Un sous-sol complet, offrant un vaste espace de rangement, améliore encore le confort de vie. Outre les pièces utilitaires classiques telles qu'un débarras, une chaufferie, une buanderie et une salle d'eau, on y trouve une salle de loisirs avec une salle de réception attenante, parfaite pour recevoir. Un accès direct au jardin depuis le sous-sol vous permet d'étendre le linge ou de prendre une douche après avoir jardiné. La terrasse couverte offre un espace abrité où profiter du grand air même par temps de pluie. La propriété comprend également un garage attenant à la porte d'entrée, offrant un espace de stationnement sec et sécurisé pour votre voiture. Un abri de jardin complète l'espace de rangement pour les outils et le mobilier de jardin. Dans l'ensemble, cette maison se présente comme une demeure aux nombreux détails bien pensés, offrant un espace de vie généreux sur un terrain spacieux. Grâce à sa polyvalence et à son atmosphère aérée, la maison est idéale pour les familles qui ont besoin de beaucoup d'espace et apprécient les possibilités de loisirs offertes par le vaste jardin. Profitez de la flexibilité offerte pour concevoir et meubler votre maison selon vos propres goûts. Dans ce contexte, envisagez la possibilité d'agrandir la maison avec une extension : la taille du

terrain offre un potentiel exceptionnel !

CODE DU BIEN: 25285027 - 30880 Laatzen

Détails des commodités

Doppelhaushälfte

Erdgeschoss:

- Windfang
- Flur
- offen gestalteter Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Garten
- Wannenbad
- Küche mit Essplatz
- Schlafzimmer (auf einer Zwischenebene)

Dachgeschoss:

- vorgelagerter Raum
- 2 Zimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Küche

Keller:

- 1 Abstell- / Vorratsraum
- Waschkeller (mit Heizkörper)
- Werkstatt / Heizungsraum
- Duschbad
- Hobby-/ Partyraum (mit Heizkörper)
- Zugang zum Garten

Ausstattung:

- Fenster: zweifachverglaste Holzfenster (80er Jahre)
- elektrische Außenrollläden im EG
- Haustür (von wann?)
- Fußböden: Fliesen, Teppich, Laminat (90er Jahre)
- Heizung: Gaszentralheizung (ca. 2010)
- Internet: Kabel
- Wasserleitungen (70er Jahre)
- Dacheindeckung (80er Jahre)
- Garage
- Gartenteich
- Freisitz
- Brunnen

CODE DU BIEN: 25285027 - 30880 Laatzen

Tout sur l'emplacement

Das Objekt befindet sich in Rethen, an der Grenze zu 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 Rethen eine umfangreiche Infrastruktur zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten, die eine umfassende Versorgung gewährleisten, Apotheken, Banken, Ärzte, Bäckereien und vieles mehr befinden sich gebündelt in und in der Nähe von dem kleinen Marktzentrum an 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 mit den Linien 1 und 2 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 bietet 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: 25285027 - 30880 Laatzen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 300.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.

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: 25285027 - 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