

Laatzen

????? - ?????????? - ??????????! ??? ??????????
????????????? ????? ?????? ?????????-????????????!

Αριθμός ακινήτου: 24285026



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 559.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 133 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4.5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 644 m²

Αριθμός ακινήτου: 24285026 - 30880 Laatzen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 24285026 - 30880 Laatzen

?? ??? ??????

| | | | |
|------------------------------|------------------------|--------------------------------|--|
| ?????? ???????? | 24285026 | ???? ?????? | 559.000 EUR |
| ?????????? | ca. 133 m ² | ????? | ??????????? |
| ????? ?????? | ????????????? ?????? | | ??????????????? |
| ????????? | 4.5 | ??????????? | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ?????????? ??? ?????????? | 3 | | |
| ?????????? | 1 | | |
| ???? ???????????? | 1960 | ???? ???????????? | 2023 |
| ????? ???????????? | 1 x ???????? | ????????? ???????????? | ??????? |
| | | ???????????????????? ?????? | ca. 75 m ² |
| | | ??????? | ?????????, WC ????????????? |

Αριθμός ακινήτου: 24285026 - 30880 Laatzen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24285026 - 30880 Laatzen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24285026 - 30880 Laatzen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24285026 - 30880 Laatzen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24285026 - 30880 Laatzen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24285026 - 30880 Laatzen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24285026 - 30880 Laatzen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24285026 - 30880 Laatzen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24285026 - 30880 Laatzen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24285026 - 30880 Laatzen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 24285026 - 30880 Laatzen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24285026 - 30880 Laatzen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24285026 - 30880 Laatzen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24285026 - 30880 Laatzen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24285026 - 30880 Laatzen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24285026 - 30880 Laatzen

???

?? ????? ?? ??????? ??????? ?? ?? Von Poll Immobilien Hannover Region Süd, ???
???????????????? ?? ????????????? ?? ????????? ?? ??????? ?? ?? ????????? ??????? ??
???? ????? ????????. ????????????? ??????? 133 ?.. ????? ??????????? ?? 4,5 ???????,
????? ?? ?????????? ??????? ??????? ?? ???????, ? ????????? ?????????? ?? ???????
?????????? ?? ?????????? ? ?????? ??????????????. ????????? ?? 1960 ?? ????????????? ?? 1968,
? ????????? ????????????????? ?????? ?????? 2007 ?? 2009 ?? ??????????????? ?? ?? ???????
?????????? ???. ?? ?? ?? ?????? ?? ?????????????? ?? ?? ?????????, ????????? ?? ???????.
?? ?????????????????? ?? ?? ?????????? ?????????? ?? ????????? ?????????? ?? ???????,
???????? ?????????????????? ?????????????? ??????, ?????????????????????? ?? ??????????. ? ??????????
???????? ?????? ?? ?? ??????? ??????? ?? ?? ?????? ?????? ?????????????? ??????????????????. ??
???????? ??????????? ?????????????? ?????????????? ?? ?? ??????. ????? ? ?????? ??????
????????? 36 ?.. ????? ?????? ????? ?????????? ????????? 18 ?.. ?? ??, ????? ?????? ?????? ??????
????? ?????????? ?????? ?????????????? ??????. ? ????????? ?????????? ?? ????? ?????????? ?? ??
?????????, ?????????????????? ?? ?????? ?????????? ?? ?? ?????? ?????????????? ??????????? ??
????????????????? ?????????? ?? ?? ?????? ?????????? ?? ?????? ??????? ?? ?????????????? ?????
?? ??????. ? ?????????????????? ?????????????? ?? ?????? ?????????? ?? ??????????? ?? ??????,
????????????????? ?? ?????????? ?? ?? ?????????? ?? ?????????? ?????? ?? ?????????? ???????????
?????????. ????? ??????, ?? ?? ?????? ?????? ?? ?????????????? ?????, ?????????????? ?????
????????????? ?? ?????????? ?????????? ??????????. ?? ????????? ????????? 8 ?.. ?? ?????????
????? ?????????? ?? ?????? ?? ??????. ????? ?????? ?????, ?? ?????? ?? ?????? ?????????,
????????? 17 ?.. ?? ??????. ?? ?? ?? ?????? ?? ????????? ?????? ?????????????? ?? ??????????
????????????????? ??????????, ?????????????? ?? ?????????? ?? ??????????????. ?? ????????? ?????????,
?? ?????????? ?????????????? ?? ?????????? ?????????????? ??????????. ?? ?????????????? ??????????
?????, ????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?? ?????????, ?? ?????????? ?? ??
?????????. ?? ?????????? ?????? ?????????????? ?? ?????? ?????? ??????????????. ?? ?????? ??
????????????????? ?? ?? ?????????? ?? ?????????? ?????????????? ?? ?????????? ?????????? ?? ?????? ??
????????? ??????. ?? ?????????????? ?????????????? ?????????? ?????????? ?????????? ??????????????
?????. ?? ?? ?? ?????????????????? ??????? ?????? ?? ?????????? ?????? ?? ????????? ?????????? 20
?., ?? ?????????????????? ?? ?? ?????????? ?????????? ????????? 12 ?.. ?? ?? ?? ?????????? ??????
????????????????? ?? ??????????? - ?????????? ?? ?????? ?????? ?????? ??????????, ??? playroom ? ????
????? ?????? ?? ?????? ?????????????? ???. ?????????, ????? ?? ?????????????????? ?? ?????
?????????????? ?? ?? ?????????????? ?????? ??????. ????? ?? ?? ?????????? ?????????? ?? ??
?????????????????, ????????? ?????? ?? ?????????????? ?????????? ?? ?????? ?????????? ?????? ?????. ??,
????????? ?? ?????????????? ?? ?????????, ?????????? ?????????? ?????????? ?? ??????????????
?????????????????????. ? ?????????? ?????? ?????????????? ?? ?????????????????? ?? ?????????????????
?????????. ????? ?????????????????? ?? ?????????????????? ??????? ?????????????? ?? ?????????? ??????
????????????????? ?????, ? ?????? ?????????????? ?????? ?????????????? ?????????????? ?? ?? ?????? ???. ???

Αριθμός ακινήτου: 24285026 - 30880 Laatzen

?????????????? ???? ??????????

Freistehendes EFH

Erdgeschoss:

- einladendes Entrée mit originaler Holzterrasse 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 Kunststofffenster, 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 Holzterrasse
- 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.

Αριθμός ακινήτου: 24285026 - 30880 Laatzen

??? **???** **???** **???????????**

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?

Αριθμός ακινήτου: 24285026 - 30880 Laatzen

????? ??????????????

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Αριθμός ακινήτου: 24285026 - 30880 Laatzen

?????????? ?

?? ?????????? ??????????, ?????????? ?? ?? ?????? ?????????? ??:

Susanne Krausz-Grimsehl

Huflattichweg 17, 30880 Laatzen
Tel.: +49 511 - 64 20 165 0
E-Mail: hannover.sued@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com