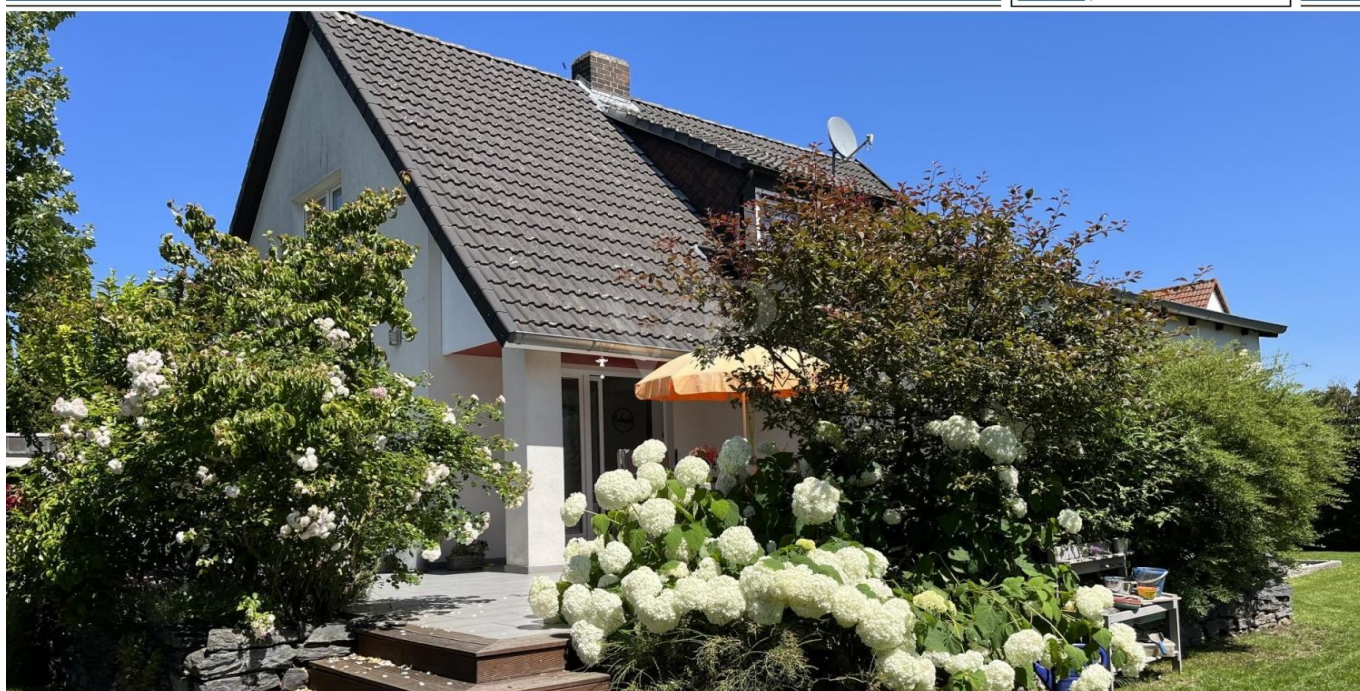


Laatzen

Κοίτα - Ερωτεύσου - Μετακόμισε! Σαν καινούρια μονοκατοικία προς πώληση στο Λάατσεν-Γκράσντορφ!

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

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 24285026 - 30880 Laatzen

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	24285026	Τιμή αγοράς	559.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 133 m ²	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	4.5	Έτος ανακαίνισης	2023
Κατάσταση του ακινήτου	3	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	1	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 75 m ²
Έτος κατασκευής	1960	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών
Χώρος στάθμευσης	1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 24285026 - 30880 Laatzen

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	116.00 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	20.11.2030	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1960

Αριθμός ακινήτου: 24285026 - 30880 Laatzen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24285026 - 30880 Laatzen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24285026 - 30880 Laatzen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24285026 - 30880 Laatzen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24285026 - 30880 Laatzen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24285026 - 30880 Laatzen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24285026 - 30880 Laatzen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24285026 - 30880 Laatzen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24285026 - 30880 Laatzen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24285026 - 30880 Laatzen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24285026 - 30880 Laatzen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24285026 - 30880 Laatzen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24285026 - 30880 Laatzen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24285026 - 30880 Laatzen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24285026 - 30880 Laatzen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24285026 - 30880 Laatzen

Μια πρώτη εντύπωση

Με αυτήν την προσφορά ακινήτου από την Von Poll Immobilien Hannover Region Süd, σας παρουσιάζουμε μια μονοκατοικία που συνδυάζει τη γοητεία και τις σύγχρονες ανέσεις σε πολύ υψηλό επίπεδο. Προσφέροντας περίπου 133 τ.μ. χώρου διαβίωσης και 4,5 δωμάτια, καθώς και πρόσθετες πιθανές χρήσεις στο υπόγειο, η κατοικία προσφέρει ένα ιδανικό καταφύγιο για ζευγάρια ή μικρές οικογένειες. Χτισμένη το 1960 και επεκταθείσα το 1968, η κατοικία ανακαινίστηκε πλήρως μεταξύ 2007 και 2009 και εντυπωσιάζει με την ανώτερη ποιότητά της. Το νέο σας σπίτι σας καλωσορίζει με ένα φιλόξενο, ευρύχωρο χολ εισόδου. Θα ενθουσιαστείτε με το χρωματικό συνδυασμό με πλακάκια ανθρακί χρώματος και λευκές, ειδικά κατασκευασμένες εσωτερικές πόρτες, κατασκευασμένες από ξυλουργό. Η αυθεντική ξύλινη σκάλα και το κόκκινο άνοιγμα στον τοίχο είναι εντυπωσιακά χαρακτηριστικά. Τα υψηλής ποιότητας φινιρίσματα συνεχίζονται και στο σαλόνι. Αυτός ο κομψός χώρος περίπου 36 τ.μ. ρέει άψογα στην κουζίνα περίπου 18 τ.μ. Και εδώ, έχει δοθεί μεγάλη έμφαση στην αρμονική χρήση επιλεγμένων υλικών. Η κουζίνα διαθέτει τα ίδια πλακάκια με το διάδρομο, δημιουργώντας μια τέλεια αντίθεση με τις λευκές γυαλιστερές προσόψεις της εντοιχισμένης κουζίνας και μια ομαλή μετάβαση στο παρκέ δάπεδο από πραγματικό ξύλο στο σαλόνι. Η εντοιχισμένη τραπεζαρία θα γίνει γρήγορα το αγαπημένο σας σημείο, προσφέροντας την καλύτερη θέα και πρόσβαση στη βεράντα μέσω της φαρδιάς συρόμενης πόρτας. Τρία δωμάτια, όλα με παρκέ δάπεδο από πραγματικό ξύλο, προσφέρουν στην οικογένειά σας ιδιωτικές στιγμές χαλάρωσης. Ένα δωμάτιο περίπου 8 τ.μ. στο ισόγειο είναι ιδανικό για χρήση ως γραφείο. Στον επάνω όροφο, θα βρείτε δύο ακόμη δωμάτια, περίπου 17 τ.μ. το καθένα. Το ένα από αυτά τα δωμάτια είναι εξοπλισμένο με πρακτικές εντοιχισμένες ντουλάπες, καθιστώντας το ιδανικό για υπνοδωμάτιο. Στο δεύτερο δωμάτιο, ένα φεγγίτης δημιουργεί ένα ευρύχωρο περιβάλλον διαβίωσης. Εάν χρειάζεται επιπλέον χώρος, αυτό το δωμάτιο θα μπορούσε να χωριστεί σε δύο

δωμάτια, με πρόσβαση από το διάδρομο. Ένα μοντέρνο μπάνιο συμπληρώνει τον άνετο χώρο διαβίωσης. Το μπάνιο σας καλωσορίζει με μια φωτεινή και φιλόξενη ατμόσφαιρα και διαθέτει μπανιέρα και ντους με γυάλινη πόρτα. Το σχολαστικά συντηρημένο υπόγειο προσφέρει επιπλέον αποθηκευτικό χώρο. Ένα από τα σημαντικότερα σημεία αυτού του ακινήτου είναι ένα δωμάτιο περίπου 20 τ.μ., που συμπληρώνεται από ένα δεύτερο δωμάτιο περίπου 12 τ.μ. Και τα δύο δωμάτια είναι εξοπλισμένα με καλοριφέρ - ιδανικά για έναν ήσυχο χώρο εργασίας, ένα playroom ή έναν άνετο χώρο για τους καλεσμένους σας. Επιπλέον, έχει ήδη προετοιμαστεί μια εσοχή αποθήκευσης για την εγκατάσταση ενός ντους. Εκτός από το βοηθητικό δωμάτιο και το λεβητοστάσιο, υπάρχει επίσης ένα βοηθητικό δωμάτιο με άμεση πρόσβαση στον κήπο. Έξω, μπορείτε να απολαύσετε την ευρύχωρη, μερικώς σκεπαστή βεράντα με νοτιοδυτικό προσανατολισμό. Η βεράντα είναι πλακόστρωτη και πλαισιώνεται από διακοσμητικά παρτέρια. Αυτά εναλλάσσονται με ενσωματωμένα ξύλινα σκαλοπάτια που οδηγούν στον εκτεταμένο κήπο, ο οποίος προσφέρει έναν παράδεισο παιχνιδιού για τα παιδιά σας. Από τον κήπο, έχετε πρόσβαση στο διπλό γκαράζ, το οποίο παρέχει άφθονο χώρο για δύο αυτοκίνητα, ποδήλατα και επιπλέον αποθηκευτικό χώρο. Συνολικά, αυτό το ακίνητο θα σας εντυπωσιάσει με τις καθαρές γραμμές και τον κομψό σχεδιασμό του. Υλικά υψηλής ποιότητας χρησιμοποιούνται σε όλο το σπίτι, υπογραμμίζοντας τη μοντέρνα και ευάερη αίσθηση. Η καλοσχεδιασμένη κάτοψη, πλημμυρισμένη από φως μέσα από τα πολυάριθμα παράθυρα, η προσεκτικά συντονισμένη, απλή επίπλωση και το υψηλό επίπεδο ποιότητας του ακινήτου καθιστούν αυτό το σπίτι μια εξαιρετική επιλογή για απαιτητικούς αγοραστές που αναζητούν ένα σπίτι έτοιμο για κατοίκηση με γοητεία και ελκυστικά αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά σε μια προνομιακή τοποθεσία.

Αριθμός ακινήτου: 24285026 - 30880 Laatzen

Λεπτομέρειες των ανέσεων

Freistehendes EFH

Erdgeschoss:

- einladendes Entreé 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 Holzterasse
- 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

Όλα για την τοποθεσία

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

Άλλες πληροφορίες

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

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Susanne Krausz-Grimsehl

Huflattichweg 17, 30880 Laatzen

Tel.: +49 511 - 64 20 165 0

E-Mail: hannover.sued@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com