

Laatzen

## 3 szobás apartman napos loggiával és modern felszereltséggel, 2020-ban teljesen felújítva

VP azonosító: 24285034-1



VÉTELÁR: 312.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 104 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 24285034-1 - 30880 Laatzen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24285034-1 - 30880 Laatzen

## Áttekintés

|                       |                                          |
|-----------------------|------------------------------------------|
| VP azonosító          | 24285034-1                               |
| Hasznos lakótér       | ca. 104 m²                               |
| Emelet                | 2                                        |
| Szobák                | 3                                        |
| Hálósobák             | 2                                        |
| Fürdoszobák           | 1                                        |
| Építés éve            | 1984                                     |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Mélygarázs |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 312.000 EUR                                                               |
| Lakás                    | Emelet                                                                    |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2020                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Részleges Felújított                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség            | Beépített konyha, Erkély                                                  |

VP azonosító: 24285034-1 - 30880 Laatzen

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Nehéz földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 01.03.2026    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 137.70 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1979                       |

VP azonosító: 24285034-1 - 30880 Laatzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24285034-1 - 30880 Laatzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24285034-1 - 30880 Laatzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24285034-1 - 30880 Laatzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24285034-1 - 30880 Laatzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24285034-1 - 30880 Laatzen

## Az első benyomás

A Von Poll Immobilien Hannover Region Süd bemutatja ezt a nemrég felújított, 3 szobás, tágas loggiával rendelkező lakást. Egy 1979-ben épült, jól karbantartott társasház második emeletén található, körülbelül 104 négyzetméternyi lakóterülettel. A 2020-ban jelentősen felújított lakás kiváló állapotban van. Mindössze annyit kell tennie, hogy beköltözik. Új otthona tágas nappalival várja, amelyet a széles ablakoknak, az erkélyajtónak és egy további ablaknak köszönhetően természetes fénnel áraszt el, két arányos hálósobával, modern zuhanyzóval és egy kiváló minőségű, beépített konyhával, amely kulináris élvezetek elkészítésére csábít. Különös vonzeró a tágas, délnyugati fekvésű loggia. Töltsön pihentető órákat a szabadban, és élvezze a nyaralószerű hangulatot. A lakás modern lakókörnyezettel büszkélkedhet, amelyet a vonzó padlóburkolat tovább fokoz. A szinte új, tartósságáról ismert vinil parketta az egész lakásban megtalálható, és szépen harmonizál a fehér belső ajtókkal, amelyek közül néhány üvegezetekkel is rendelkezik. Az újonnan felszerelt fürdőszoba és konyha csempéi, fehér szekrényeivel és fekete munkalapjával tökéletesen illeszkednek az egységes és szellős kialakításhoz. A hívogató hangulaton túl a lakás számos kényelmet is kínál. Az ablakok dupla üvegezések és műanyagból készültek, redonyokkal, amelyek közül néhány elektromosan működtethető. A kaputelefon rendszer fokozza a biztonságot és megkönnyíti a kényelmes kommunikációt. További előny, hogy a lakáshoz tartozik egy földalatti parkolóhely és egy további kültéri parkolóhely, amely bőséges parkolási lehetőséget biztosít a járművek számára. Ezenkívül az ingatlanhoz tartozik egy privát pince is, amely extra tárolást biztosít. A lakók használhatják a közös kerékpártárolót és egy szárítóhelyiséget is. Összességében ez az ingatlan lenyűgözi a jól megtervezett elrendezésével és a kiváló minőségű kivitelezéssel. Kényelmet és funkcionalitást kínál egy jól karbantartott lakóparkban és egy kellemes környéken. A központi, mégis csendes elhelyezkedés gyors hozzáférést biztosít a bevásárlóközpontokhoz, a tömegközlekedéshez és a szabadidős tevékenységekhez. Örömmel adunk további részleteket, vagy egyeztetünk Önnel egy megtekintési időpontot. Ragadja meg a lehetőséget, hogy személyesen is megismerje ennek a lakásnak az előnyeit.

VP azonosító: 24285034-1 - 30880 Laatzen

## Részletes felszereltség

Eigentumswohnung mit 3 Zimmern im 2. OG (kein Personenaufzug)

- Wohnbereich, ca. 36 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer, ca. 15 m<sup>2</sup>
- Kinder-/bzw. Arbeitszimmer, ca. 10 m<sup>2</sup>
- Küche mit modernen Einbauelementen und integriertem Essplatz (2020)
- Innenliegendes Duschbad (2020) mit Waschmaschinenanschluss
- Großzügige Loggia mit Süd- /Westausrichtung, ca. 18 m<sup>2</sup>
- Fußböden: Vinylparkett und Fliesen (2020)
- Fenster: doppelt verglaste Kunststofffenster
- Rollläden, teilweise elektrisch
- Gegensprechanlage
- Heizungsanlage: 2022
- Tiefgaragen- und PKW-Freiplatz
- privater Kellerraum
- Fahrradkeller und Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung

**VP azonosító: 24285034-1 - 30880 Laatzen**

## Minden a helyszínról

Das Objekt befindet sich in einer zentralen Wohngegend mit angenehmer Nachbarschaft im Herzen von Laatzen!

Genießen Sie die Möglichkeit, Einkaufsmöglichkeiten aller Art, Banken, Ärzte, Apotheken und sogar ein Krankenhaus in Ihrer unmittelbaren Umgebung vorzufinden. Mehrere Lebensmittelmärkte und die Straßenbahn sind fußläufig erreichbar.

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 Aqua-Laatzium 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.

Wer 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!

VP azonosító: 24285034-1 - 30880 Laatzen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.3.2026.

Endenergiebedarf beträgt 137.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

VP azonosító: 24285034-1 - 30880 Laatzen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Susanne Krausz-Grimsehl

---

Huflattichweg 17, 30880 Laatzen

Tel.: +49 511 - 64 20 165 0

E-Mail: [hannover.sued@von-poll.com](mailto:hannover.sued@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)