

Laatzen

Sorház nyári kerttel: Rengeteg hely a pincétől a padlásig!

VP azonosító: 25285025



VÉTELÁR: 399.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 110 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 156 m²

VP azonosító: 25285025 - 30880 Laatzen

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

VP azonosító: 25285025 - 30880 Laatzen

Áttekintés

VP azonosító	25285025
Hasznos lakótér	ca. 110 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	2001
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 2 x Garázs

Vételár	399.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25285025 - 30880 Laatzen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	31.07.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	53.94 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2001

VP azonosító: 25285025 - 30880 Laatzen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285025 - 30880 Laatzen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285025 - 30880 Laatzen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285025 - 30880 Laatzen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285025 - 30880 Laatzen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285025 - 30880 Laatzen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285025 - 30880 Laatzen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285025 - 30880 Laatzen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285025 - 30880 Laatzen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285025 - 30880 Laatzen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285025 - 30880 Laatzen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285025 - 30880 Laatzen

Az első benyomás

A Von Poll Immobilien Hannover Region Süd bemutatja ezt a vonzó sorházat, amelynek lakóterülete körülbelül 110 m², telekmérete pedig körülbelül 156 m². A 2001-ben épült ház kiváló állapotban van, és kényelmes otthont ígér, bőséges kerti pihenohellyel. A két teljes emeletnek, a befejezett padlásnak és a teljes pincének köszönhetően a ház világos és tágas lakókörnyezettel büszkélkedhet. Négy szobájával, köztük három hálósobával, egy konyhával, két fürdoszobával és egy vendég WC-vel a ház változatos felhasználási lehetőségeket és rengeteg privát szférát kínál. Az otthon szíve a körülbelül 27 m²-es tágas nappali, amely a ház teljes szélességében kiterjed, és zökkenőmentesen kapcsolódik a körülbelül 8 m²-es nyitott konyhához. Nappaliként és étkezőként berendezett nappali tökéletes helyszínt biztosít a család és a barátok fogadásához. Télen a kandalló fokozza a hangulatos hangulatot, nyáron pedig a szomszédos teraszon élvezheti a szabadidőt. Az üvegtető, amely a kertbe vezet, integrált tolóajtókkal különösen kényelmes, lehetővé téve, hogy a teraszt a nappali meghosszabbításaként használja. Egy napellenző biztosítja a kívánt árnyékot. Az első emeleten található két szoba hálósobaként, gyerekszobaként, dolgozószobaként vagy gardróbként is berendezhető, a család igényeitől függően. A kádas, természetes fénnel ellátott fürdoszoba teszi teljessé a szint jellemzőit. Teljes emeletként kialakítva ez a szint széleskörű berendezési lehetőségekkel is rendelkezik, mivel a ferde mennyezet nem szab korlátozásokat. A kertre néző hálósoba különösen vonzó. A franciaajtók és a Juliet erkély különösen nyári hangulatot teremtenek. További pihenohelyként az átalakított padlás, saját zuhanyzóval, kényelmes teret kínál – tökéletes szülői sarokként, egy tinédzsernek vagy a vendégeknek! Tárolóhely és hobbihelyiség, vagy beltéri játszósarok áll rendelkezésre a bejárat csarnokban és a teljes alagsorban található két további szobában. Összességében ez az ingatlan rengeteg helyet kínál szeretteinek. A pincétől a padlásig a ház lenyugózi a karbantartott jellegét és világos, hívogató légkörét. A színek és anyagok megválasztása mediterrán hangulatot és otthonos hangulatot áraszt. A szobák tágassága és az egységes berendezés, a Leinemasch-i vizes élőhelyek közelségével és a kiváló autó- és tömegközlekedési megközelíthetőséggel párosulva, otthonos helyé teszi ezt a házat.

VP azonosító: 25285025 - 30880 Laatzen

Részletes felszereltség

Reihenhaus mit 2 Vollgeschossen, ausgebautem Dachgeschoss, Vollkeller, Sommergarten & Carport

Erdgeschoss:

- offen gestalteter Wohn-/Essbereich (ca. 27 m²)
- Küche (ca. 7,5 m²)
- Gäste-WC

Obergeschoss:

- 2 Zimmer über die gesamte Hausbreite (ca. 17 m² und 15 m²)
- Badezimmer mit Wanne

Dachgeschoss:

- als Wohnraum ausgebaut
- Badezimmer mit Dusche
- Heizungsraum

Keller:

- Hobbyraum, Waschkeller, Abstellraum

Ausstattung:

- Fenster: dreifach verglaste Kunststofffenster im EG und 1. OG (2022/24)
- elektrische Außenrollläden im EG über Funk und Smarthome steuerbar
- Fußböden: Fliesen, Parkett, Laminat
- Haustür (2022)
- Gasheizung (2021)
- Fußbodenheizung im EG und 1. OG über Smarthome steuerbar
- Kaminofen
- Internetanschluss: derzeit über DSL (Telekom)
- Glasfaseranschluss ist beantragt
- Satellitenschüssel ist vorhanden, wird aktuell jedoch nicht genutzt
- Terrasse mit Glasüberdachung und Schiebetürelementen (Sommergarten)
- elektrische Markise und Volant am Sommergarten über Smarthome steuerbar
- Carport
- Gartenhaus

Sonstiges:

Optional kann eine Garage, die Platz für 2 PKW bietet, für 20.000,- Euro zusätzlich erworben werden.

VP azonosító: 25285025 - 30880 Laatzen

Minden a helyszínról

Das Objekt befindet sich in Gleidingen, dem südlichsten Ortsteil von Laatzen.

Der Ortsteil Gleidingen – eingebettet in Felder und Obstplantagen - hat sich einerseits noch ursprünglichen, dörflichen Charme bewahrt, hält andererseits alles für Sie bereit, was Sie zum Leben benötigen.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, eine Apotheke, Gaststätten, Sport- und Freizeiteinrichtungen, einen Golfclub, eine katholische und evangelische Kirchengemeinde.

Kindergärten mit Krippe und Hort, eine Grundschule sowie eine Behindertenschule machen Gleidingen besonders für Familien interessant. Die weiterführenden Schulen erreichen Ihre Kinder mit der Straßenbahn.

Im Ort gibt es drei Straßenbahnhaltstellen, die von 2 Stadtbahnlinien bedient werden. Die Zentren von Sarstedt, Laatzen und Hannover sind bequem in 10 bis 30 Minuten erreichbar.

Die Anbindung an Hannover und Hildesheim mit dem PKW ist durch die Bundesstraße B6 in jeweils 20 Minuten gewährleistet. Über die B 6 haben Sie darüber hinaus kurze Anbindungen an die BAB 7.

Wo kann Wohnen angenehmer sein?

VP azonosító: 25285025 - 30880 Laatzten

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 53.94 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25285025 - 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com