

Laatzen

## Sorház nyári kerttel: Rengeteg hely a pincétől a padlásig!

VP azonosító: 25285025



VÉTELÁR: 399.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 110 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 156 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25285025 - 30880 Laatzen

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

**VP azonosító: 25285025 - 30880 Laatzen**

## Áttekintés

VP azonosító	25285025	Vételár	399.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 110 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2024
Szobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	3	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha
Fürdoszobák	2		
Építés éve	2001		
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 2 x Garázs		

VP azonosító: 25285025 - 30880 Laatzen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	53.94 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanusítvány érvényességének lejáratra	31.07.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	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 elso benyomás

A Von Poll Immobilien Hannover Region Süd bemutatja ezt a vonzó sorházat, amelynek lakóterülete körülbelül 110 m<sup>2</sup>, telekmérete pedig körülbelül 156 m<sup>2</sup>. A 2001-ben épült ház kiváló állapotban van, és kényelmes otthont ígér, boséges kerti pihenohellyel. A két teljes emeletnek, a befejezett padlásnak és a teljes pincének köszönhetően a ház világos és tágas lakókörnyezettel büszkélkedhet. Négy szobájaval, köztük három hálószobával, 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 m<sup>2</sup>-es tágas nappali, amely a ház teljes szélességében kiterjed, és zökkenomentesen kapcsolódik a körülbelül 8 m<sup>2</sup>-es nyitott konyhához. Nappaliként és étkezoként 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 szabadidot. Az üvegteto, amely a kertbe vezet, integrált tolóajtókkal különösen kényelmes, lehetové téve, hogy a terasz a nappali meghosszabbításaként használja. Egy napellenzo biztosítja a kívánt árnyékot. Az elso emeleten található két szoba hálószobaként, gyerekszobaként, dolgozószobaként vagy gardróbként is berendezheto, a család igényeitől függően. A kádas, természetes fénnnyel 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 hálószoba különösen vonzó. A franciaajtók és a Juliet erkély különösen nyári hangulatot teremtenek. További pihenohelyként az átalakított padlás, saját zuhanyzóval, kényelmes teret kínál – tökéletes szülei sarokként, egy tinédzsernek vagy a vendégeknek! Tárolóhely és hobbihelyiségek, vagy beltéri játszósarok áll rendelkezésre a bejárati csarnokban és a teljes alagsorban található két további szobában. Összességében ez az ingatlan rengeteg helyet kínál szeretteinek. A pincétől a padlásig a ház lenyugözi a karbantartott jellegét és világos, hívogató léhkörét. A színek és anyagok megválasztása mediterrán hangulatot és otthonos hangulatot áraszt. A szobák tágassága és az egységes berendezés, a Leinemasch-i vizes élohelyek 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 m<sup>2</sup>)
- Küche (ca. 7,5 m<sup>2</sup>)
- Gäste-WC

Obergeschoss:

- 2 Zimmer über die gesamte Hausbreite (ca. 17 m<sup>2</sup> und 15 m<sup>2</sup>)
- 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 helyszínrol

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 Straßenbahnhaltestellen, 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 Laatzen**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 53.94 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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](mailto:hannover.sued@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítésével*

---

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