

Laatzen / Rethen – Laatzen

Különálló családi ház télikerttel, csendes helyen

VP azonosító: 25285035



VÉTELÁR: 490.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 130 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 508 m²

VP azonosító: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

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

VP azonosító: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

Áttekintés

VP azonosító	25285035
Hasznos lakótér	ca. 130 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1989
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	490.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 70 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Nehéz földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	02.10.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	104.76 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1989

VP azonosító: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

Az ingatlan



VP azonosító: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

Az első benyomás

A Von Poll Immobilien Hannover Region Süd bemutatja ezt az 1989-ben épült, különálló családi házat, amely tágas elrendezésével és kiváló állapotával lenyűgöző. Sokoldalúságának köszönhetően ideális kis családok vagy párok számára, akik értékelik a kényelmet és a bőséges teret. Az ingatlan egy körülbelül 508 m²-es telken fekszik egy csendes lakóövezetben. Kellemes szomszédok várják Önt egy olyan környéken, amely könnyen megközelíthető mind a helyi szolgáltatásokhoz, mind a kikapcsolódási lehetőségekhez. A ház körülbelül 130 m² lakóteret kínál. A földszint szívében található a világos, körülbelül 48 m²-es nappali, amely tökéletes családi összejövetelekhez. A világos színu padlólapok kiemelik a lakótér letisztult vonalait, amelyet két garnitúra franciaajtó tesz még vonzóbbá. A tágas nappali L alakú, vizuálisan elválasztva a kényelmes ülosarkot az étkezőtől. Értékelni fogja a szomszédos konyha közvetlen hozzáférését a nappaliból. A körülbelül 9 m²-es konyha beépített szekrényekkel van felszerelve, és egy kis étkezőt is magában foglal. A hozzá tartozó kamra, amely körülbelül 2 m²-es bőséges tárolóhelyet kínál, nagyon praktikus. Tavasszal és ősszel kedvenc helyed a télikertben (kb. 12 m²), amely a nappaliból közelíthető meg. Nyáron a télikerthez kapcsolódó teraszra vonulhatsz vissza. Mind a télikert, mind a terasz enyhén megemelt fekvésüknek köszönhetően gyönyörű kilátást nyújt a buja kertre – tájolásuk pedig rengeteg napsütést biztosít. Az emeleten privát szféra várja Önt és családját. A folyosóról induló falépcső az emeleti galériára vezet. Innen három szobába juthatsz be, amelyek igényeid szerint berendezhetők – hálószobaként, gyerekszobaként, öltözőként vagy irodaként. Az egyik szoba egy kis loggiára nyílik – az Ön személyes menedékhelyére, ahol a friss levegőn élvezheti a nyugalmat és a csendet. Egy tágas, körülbelül 13 m²-es fürdőszoba teszi teljessé a kényelmet ezen a lakószinten. Egy kis meglepetés vár a padláson, ahová egy kényelmes falépcsőn keresztül juthatsz el. Itt egy másik szobát találsz, amely egy nyitott elosztóban keresztül közelíthető meg. A padlás nem része a megadott lakóterületnek, de túl értékes ahhoz, hogy pusztán tárolásra használjuk. További tárolóhelyeket találhat az alagsorban, amely sokféle felhasználási módot kínál. A nagy kazánház/muhely és egy kamra mellett található egy mosókonyha is, ahonnan ki lehet jutni a kertbe, valamint egy rendezvényterem. Egy fedett kijárat vezet közvetlenül a garázsba, amely – egy további kültéri parkolóhellyel együtt – bőséges helyet kínál akár két jármű és kerti felszerelése számára. Összességében egy vonzó és nagyon jól karbantartott ingatlanra számíthat, ahol párként vagy egy kis családként hangulatos otthont teremthet. Ez a családi ház a tágas teret a modern lakhatási kényelemmel és a sokoldalú felhasználási lehetőségekkel ötvözi – a télikert, a loggia, a terasz és a kert tökéletes helyszínt kínál a kikapcsolódáshoz és a kikapcsolódáshoz, valamint a játékhöz és a szórakozáshoz. Az alagsor és a padlás további helyet biztosít a hobbikhoz és a tároláshoz. Hagyja, hogy ez

a gyöngyszem Laatzen-Rethen kellemes lakóövezetében elnyerje tetszését – várjuk
érdeklődését!

VP azonosító: 25285035 - 30880 Laatzten / Rethen – Laatzten

Részletes felszereltség

Freistehendes Einfamilienhaus

Erdgeschoss:

- großzügige Diele
- Gäste-WC
- Wohnbereich (ca. 48 m²) mit Zugang zum Wintergarten und zur Küche
- unbeheizter Wintergarten (ca. 12 m²) mit Zugang zur angrenzenden Terrasse
- Küche (ca. 9 m²) mit Einbauelementen und Essplatz sowie Zugang zum Vorratsraum, ca. 2 m²

Dachgeschoss:

- Badezimmer mit Dusche und Wanne (ca. 13 m²)
- 3 Schlafzimmer (ca. 10 m², 11 m², 15 m²)
- Loggia (1,4 m²)

Spitzboden

Außenbereich:

- Garage
- Terrasse

Kellergeschoss:

- Waschkeller mit Ausgang zum Garten
- großer Heizungskeller / Werkraum
- Partykeller
- Vorratskeller
- überdachter Ausgang zur Garage

Ausstattung:

- Fußböden: Fliesen im Erdgeschoss und im Keller, Teppichboden in den Schlafräumen
- Heizung: Gas-Brennwert-Therme (2008)
- Fenster: 2-fach-verglaste Kunststofffenster
- Markise

VP azonosító: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

Minden a helyszínról

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet von Laatzen-Rethen, am Ende einer privaten Zuwegung gelegen. Sie wohnen ruhig und in gepflegter Nachbarschaft.

Gleichwohl genießen Sie kurze Wege zu den wichtigen Einrichtungen, die Rethen zu bieten hat.

Das neue Familienzentrum, Kindergärten und die Grundschule machen Rethen als Wohnort besonders für junge Familien attraktiv.

Das Marktzentrum mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Banken, Gaststätten und vielem mehr runden das Profil ab.

Ebenfalls ist das Leinezentrum von Ihrem neuen Zuhause aus schnell anzufahren und auch mit dem Fahrrad schnell zu erreichen.

Verkehrsgünstig an der Bundesstraße B 6 zwischen Hildesheim und Hannover gelegen, bietet Rethen auch für Berufspendler beste Voraussetzungen. Wer das Auto lieber stehen lässt, kann mit der Stadtbahn oder der S-Bahn ganz bequem die Stadtzentren von Laatzen bis Hannover oder Sarstedt und Hildesheim erreichen. Auch eine Bushaltestelle befindet sich in direkter Nähe in 300 Meter Entfernung.

Für eine gelungene Freizeitgestaltung stehen neben dem ortsansässigen Sportverein auch das Freizeitbad Aqualaatzium, der Golfplatz in Gleidingen oder der Park der Sinne in Laatzen zur Auswahl. Jogger und Naturliebhaber finden in der angrenzenden Feldmark oder der Leinemasch ein umfassendes Wegenetz!

Perfekt für ein Zuhause, das Ihnen nach einem anstrengenden Arbeitstag Ruhe und Erholung spendet!

VP azonosító: 25285035 - 30880 Laatzten / Rethen – Laatzten

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 104.76 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

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 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: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – 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