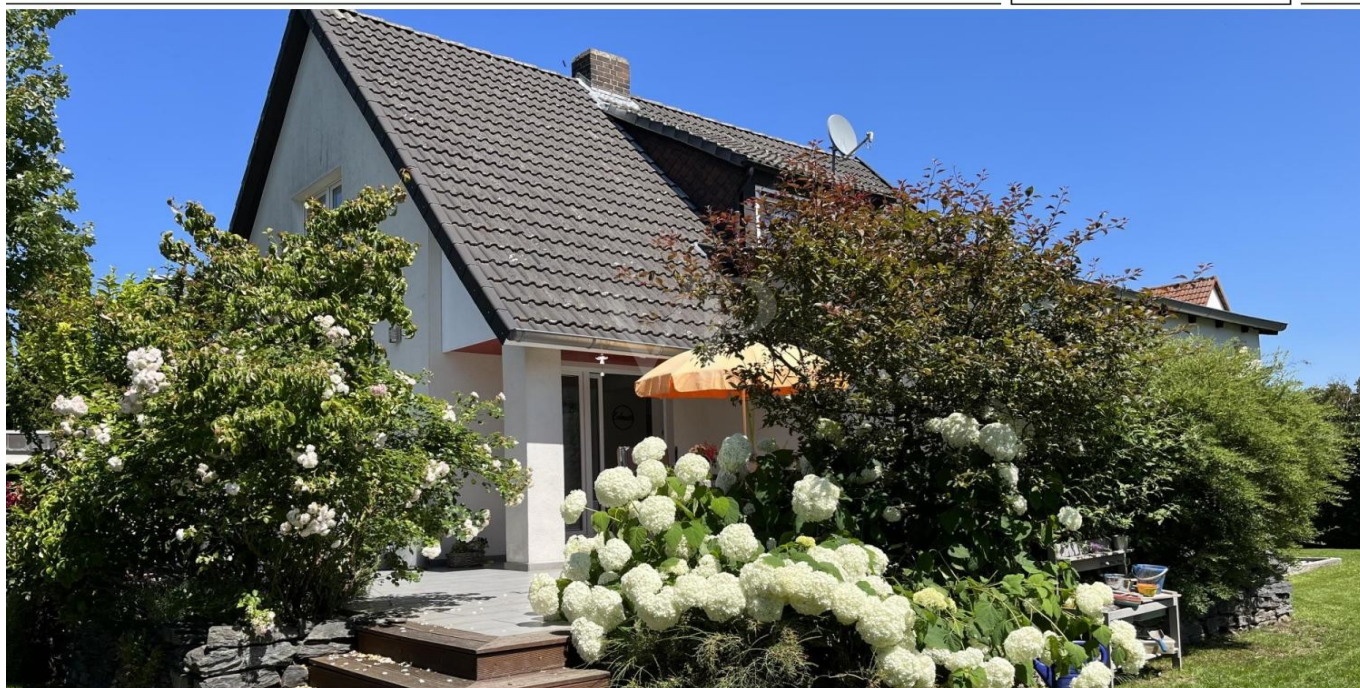


Laatzen

# Nézd meg - Szeress bele - Költözz be! Újszerű családi ház eladó Laatzen-Grasdorfban!

VP azonosító: 24285026



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

VÉTELÁR: 599.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 133 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4.5 • FÖLDTERÜLET: 644 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24285026 - 30880 Laatzen

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

VP azonosító: 24285026 - 30880 Laatzen

## Áttekintés

VP azonosító	24285026
Hasznos lakótér	ca. 133 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4.5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1960
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	599.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 75 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC

VP azonosító: 24285026 - 30880 Laatzen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	20.11.2030
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	116.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1960



VP azonosító: 24285026 - 30880 Laatzen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24285026 - 30880 Laatzen

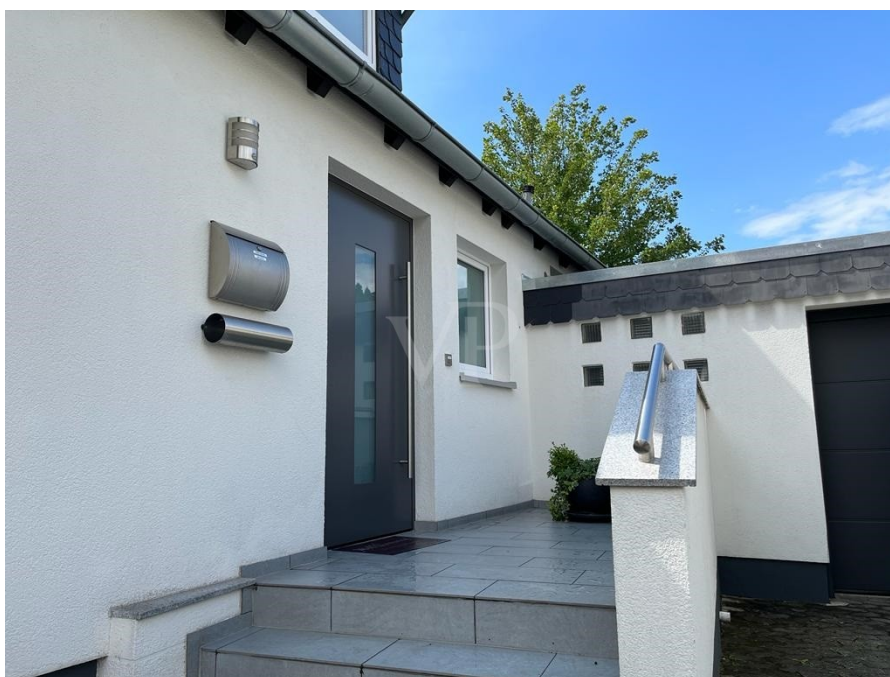
## Az ingatlan





VP azonosító: 24285026 - 30880 Laatzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24285026 - 30880 Laatzen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24285026 - 30880 Laatzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24285026 - 30880 Laatzen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24285026 - 30880 Laatzen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24285026 - 30880 Laatzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24285026 - 30880 Laatzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24285026 - 30880 Laatzen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24285026 - 30880 Laatzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24285026 - 30880 Laatzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24285026 - 30880 Laatzen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24285026 - 30880 Laatzen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24285026 - 30880 Laatzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24285026 - 30880 Laatzen

## Az első benyomás

A Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ingatlanajánlatával egy olyan családi házat mutatunk be, amely a bájt és a modern kényelmet magas szinten ötvözi. Körülbelül 133 m<sup>2</sup> lakótérrel és 4,5 szobával, valamint az alagsorban további hasznosítási lehetőségekkel a ház ideális menedéket nyújt párok vagy kisebb családok számára. Az 1960-ban épült és 1968-ban kibővített ház 2007 és 2009 között teljes felújításon esett át, és kiváló minőségével lenyugözo. Új otthona egy hívogató, tágas eloszobával fogadja. El fogja ragadtatni a színvilág, amelyben antracit színű csempék és fehér, asztalos által készített, egyedi belső ajtók szerepelnek. Az eredeti falépcső és a piros hangsúlyos falnyílás feltűnő. A kiváló minőségű kidolgozás a nappaliban is folytatódik. Ez az elegáns, körülbelül 36 m<sup>2</sup>-es tér zökkenőmentesen folyik bele a körülbelül 18 m<sup>2</sup>-es konyhába. Itt is nagy hangsúlyt fektettek a válogatott anyagok harmonikus használatára. A konyha ugyanolyan csempével burkolt, mint az eloszoba, ami tökéletes kontrasztot alkot a beépített konyha fehér, magassfényű homlokzatával, és zökkenőmentes átmenetet biztosít a nappali valódi fa parkettájához. Az integrált étkező gyorsan a kedvenc helyévé válik, a legjobb kilátást és a széles tolóajtón keresztül a teraszra való kijáratot kínálva. Három szoba, mindegyik valódi fa parkettával, privát pihenőt biztosít a családnak. A földszinten egy körülbelül 8 m<sup>2</sup>-es szoba ideális irodaként. Az emeleten további két, egyenként körülbelül 17 m<sup>2</sup>-es szoba található. Az egyik szoba praktikus beépített szekrényekkel van felszerelve, így hálószobaként is alkalmas. A második szobában egy tetőtéri ablak tágas lakókörnyezetet teremt. Ha további helyre van szükség, ez a szoba két szobára osztható, a folyosóról nyíló bejárattal. A modern fürdőszoba teszi teljessé a kényelmes lakóteret. A fürdőszoba világos és hívogató hangulattal fogadja Önt, káddal és üvegajtós zuhanyzóval. A gondosan karbantartott pince további tárolóhelyet kínál. Az ingatlan egyik fénypontja egy körülbelül 20 m<sup>2</sup>-es szoba, amelyet egy körülbelül 12 m<sup>2</sup>-es második szoba egészít ki. Mindkét helyiség radiátorokkal felszerelt – ideális csendes munkaterületnek, játszószobának vagy a vendégek kényelmes tartózkodásának. Ezenkívül egy tárolófülke is elő van készítve egy zuhanyzó kialakításához. A háztartási helyiség és a kazánház mellett egy háztartási helyiség is található, ahonnan közvetlenül a kertbe lehet jutni. Kívül élvezheti a tágas, részben fedett, délnyugati fekvésű teraszt. A terasz csempézett és díszes virágágyások szegélyezik. Ezeket integrált falépcsők váltják fel, amelyek a hatalmas kertbe vezetnek le, amely játszóparadicsomot kínál a gyermekek számára. A kertből a dupla garázsba juthat, amely bőséges helyet biztosít két autónak, kerékpároknak és további tárolóhelyeknek. Összességében ez az ingatlan letisztult vonalaival és elegáns kialakításával fogja lenyugözni. A házban kiváló minőségű anyagokat használtak, kiemelve a modern és légies hangulatot. A jól megtervezett alaprajz, a számos ablakon keresztül beáramló fény, a gondosan összehangolt, letisztult

berendezés és az ingatlan magas minőségi színvonala kiváló választássá teszi ezt a házat az igényes vásárlók számára, akik egy azonnal költözhető otthont keresnek bájos és vonzó építészeti jellemzőkkel, kiváló helyen.

VP azonosító: 24285026 - 30880 Laatzen

## Részletes felszereltség

Freistehendes EFH

Erdgeschoss:

- einladendes Entreé mit originaler Holztreppe 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 m<sup>2</sup> großer Raum mit Heizkörper, daran angrenzend ein weiterer ca. 12 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Holztreppe
- 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.

**VP azonosító: 24285026 - 30880 Laatzen**

## Minden a helyszínról

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?

VP azonosító: 24285026 - 30880 Laatzten

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.11.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 116.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 24285026 - 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)