

Laatzen

## Ikerház beépíthető tetötérrel és teljes pincével egy 815 m<sup>2</sup>-es telken!

VP azonosító: 25285027



VÉTELÁR: 370.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 131 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 818 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25285027 - 30880 Laatzen

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

VP azonosító: 25285027 - 30880 Laatzen

## Áttekintés

VP azonosító	25285027
Hasznos lakótér	ca. 131 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálószobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1958
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	370.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha

VP azonosító: 25285027 - 30880 Laatzen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	300.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	30.08.2035	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1958

VP azonosító: 25285027 - 30880 Laatzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25285027 - 30880 Laatzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25285027 - 30880 Laatzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25285027 - 30880 Laatzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25285027 - 30880 Laatzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25285027 - 30880 Laatzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25285027 - 30880 Laatzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25285027 - 30880 Laatzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25285027 - 30880 Laatzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25285027 - 30880 Laatzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25285027 - 30880 Laatzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25285027 - 30880 Laatzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25285027 - 30880 Laatzen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25285027 - 30880 Laatzen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25285027 - 30880 Laatzen**

## Az elso benyomás

A Von Poll Immobilien Hannover Region Süd bemutatja ezt az ingatlant: egy ikerház változatos lehetőségekkel, egy tágas, körülbelül 815 m<sup>2</sup>-es telken! Az 1958-ban épült ház körülbelül 140 m<sup>2</sup> lakóteret kínál két szinten. Az elrendezés boséges helyet biztosít egy nagy család számára, és a befejezett tetotérnek köszönhetően változatos felhasználási lehetőségeket kínál. A földszinten egy tágas, nyitott teru nappali/étkezo, egy kádas fürdoszoba és egy konyha található. Ha a tágas, nyitott teru életteret kedveli, és szeretné a konyhát a nappaliba integrálni, ez a tökéletes alkalom arra, hogy elbontsa a konyha és a nappali/étkezo közötti válaszfalat, és egy kifinomult és modern lakókörnyezetet hozzon létre. Az étkezoból ki lehet jutni a kertbe, egy zöld oázisba, amely biztosan el fogja kápráztatni. Engedje szabadjára a fantáziáját a tér átalakítása során – hozza létre saját nyugodt oázisát egy kerti tó vagy medence mellett, muveljen zöldségagyásokat, vagy használja a területet szabadidos tevékenységekre vagy egyszeruen a szabadban való pihenésre. A teljesen befejezett tetotér három szobát kínál, amelyeket igényei szerint berendezhet hálószobának, gyerekszobának, irodának vagy gardróbnak. Egy zuhanyzós fürdoszoba és egy konyha teszi teljessé a lakóteret ezen a szinten, és biztosítja a szükséges infrastruktúrát egy önálló lakásként való használathoz. Alternatív megoldásként a fürdoszoba és a konyha egybe is helyezhető egy tágas és kényelmes fürdoszoba kialakításához. A galérián egy további szoba található, amely tökéletes egy tinédzser szobájának. Természetesen szüloként is kialakíthat itt egy kis pihenő, és gyermekei számára biztosíthat saját privát teret a tetötérben. A teljes pince, amely boséges tárolóhelyet kínál, tovább növeli a lakhatás kényelmét. A szokásos háztartási helyiségek, mint például a tároló, a kazánház, a mosókonyha és a zuhanyzó mellett egy hobbiszoba is található a hozzá tartozó rendezvényteremmel, amely ideális szórakoztatónak szolgál. A pincéből közvetlen hozzáférés is van a kertbe – így a frissen mosott ruhákat kint terítheti, vagy kertészkedés után használhatja a pincében lévő zuhanyt. A fedett terasz egy védett területet kínál, ahol esos napokon is élvezheti a friss leveget. Az ingatlanhoz tartozik egy garázs is, amely a bejáratí ajtó mellett található, száraz és biztonságos parkolási lehetőséget biztosítva autója számára. A kerti fészer tovább növeli a kerti szerszámok és bútorok tárolására szolgáló helyet. Összességében ez az ingatlan számos átgondolt részlettel és nagylelkű lakótérrel rendelkező otthonként jelenik meg a tágas telken. Sokoldalú felhasználásának és tágas lakókörnyezetének köszönhetően a ház ideális olyan családok számára, akiknek sok helyre van szükségük, és értékelik a hatalmas kert kínálta szabadidos lehetőségeket. Használja ki a rugalmasságot, hogy otthonát teljesen saját igényei szerint tervezze és rendezze be. Ebben az összefüggésben fontolja meg a ház bovíttésének lehetőségét egy hozzáépítéssel – a telek mérete tökéletes alapot biztosít ehhez!

VP azonosító: 25285027 - 30880 Laatzen

## Részletes felszereltség

Doppelhaushälfte

Erdgeschoss:

- Windfang
- Flur
- offen gestalteter Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Garten
- Wannenbad
- Küche mit Essplatz
- Schlafzimmer (auf einer Zwischenebene)

Dachgeschoss:

- vorgelagerter Raum
- 2 Zimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Küche

Keller:

- 1 Abstell- / Vorratsraum
- Waschkeller (mit Heizkörper)
- Werkstatt / Heizungsraum
- Duschbad
- Hobby-/ Partyraum (mit Heizkörper)
- Zugang zum Garten

Ausstattung:

- Fenster: zweifachverglaste Holzfenster (80er Jahre)
- elektrische Außenrollläden im EG
- Haustür (von wann?)
- Fußböden: Fliesen, Teppich, Laminat (90er Jahre)
- Heizung: Gaszentralheizung (ca. 2010)
- Internet: Kabel
- Wasserleitungen (70er Jahre)
- Dacheindeckung (80er Jahre)
- Garage
- Gartenteich
- Freisitz
- Brunnen

VP azonosító: 25285027 - 30880 Laatzen

## Minden a helyszínről

Das Objekt befindet sich in Rethen, an der Grenze zu 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 Rethen eine umfangreiche Infrastruktur zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten, die eine umfassende Versorgung gewährleisten, Apotheken, Banken, Ärzte, Bäckereien und vieles mehr befinden sich gebündelt in und in der Nähe von dem kleinen Marktzentrum an 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 mit den Linien 1 und 2 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 bietet 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: 25285027 - 30880 Laatzen**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 300.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**VP azonosító: 25285027 - 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 készült.*

---

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