

Laatzen

## Appartamento di 3 locali con loggia soleggiata e comfort moderni, completamente ristrutturato nel 2020

Codice oggetto: 24285034-1



PREZZO D'ACQUISTO: 312.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 104 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 24285034-1 - 30880 Laatzen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24285034-1 - 30880 Laatzen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24285034-1
Superficie netta	ca. 104 m²
Piano	2
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1984
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	312.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 24285034-1 - 30880 Laatzen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale pesante
Certificazione energetica valido fino a	01.03.2026
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	137.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1979



Codice oggetto: 24285034-1 - 30880 Laatzen

## La proprietà



Codice oggetto: 24285034-1 - 30880 Laatzen

## La proprietà





Codice oggetto: 24285034-1 - 30880 Laatzen

## La proprietà



Codice oggetto: 24285034-1 - 30880 Laatzen

## La proprietà





Codice oggetto: 24285034-1 - 30880 Laatzen

## La proprietà



Codice oggetto: 24285034-1 - 30880 Laatzen

## Una prima impressione

Von Poll Immobilien Hannover Region Süd presenta questo appartamento di tre locali recentemente ristrutturato con un'ampia loggia. Situato al secondo piano di un condominio ben tenuto, costruito nel 1979, l'appartamento offre circa 104 metri quadrati di superficie abitabile. Ampiamente rimodernato nel 2020, l'appartamento è in ottime condizioni. Non vi resta che traslocare. La vostra nuova casa vi aspetta con un ampio soggiorno, inondato di luce naturale grazie alle ampie finestre con porta-finestra e una finestra aggiuntiva, due camere da letto ben proporzionate, un moderno bagno con doccia e una cucina attrezzata di alta qualità che vi invita a preparare delizie culinarie. Un punto di forza particolare è l'ampia loggia esposta a sud-ovest. Trascorrete ore di relax all'aperto e godetevi un'atmosfera da vacanza. L'appartamento vanta un ambiente abitativo moderno, ulteriormente valorizzato dall'elegante pavimento. Il parquet vinilico quasi nuovo, rinomato per la sua durevolezza, è installato in tutto l'appartamento e si armonizza splendidamente con le porte interne bianche, alcune delle quali dotate di pannelli in vetro. Le piastrelle del bagno appena ristrutturato e della cucina, con i suoi mobili bianchi e il piano di lavoro nero, si fondono perfettamente con il design unitario e arioso. Oltre all'atmosfera accogliente, l'appartamento offre anche una serie di comfort. Le finestre sono in PVC con doppi vetri e dotate di tapparelle, alcune delle quali azionate elettricamente. Un sistema di citofono aumenta la sicurezza e facilita la comunicazione. Un ulteriore vantaggio è la presenza di un parcheggio sotterraneo e di un ulteriore posto auto esterno, garantendo ampio spazio per i vostri veicoli. Inoltre, la proprietà offre una cantina privata per ulteriore spazio. I residenti hanno anche accesso a un deposito biciclette comune e a un locale per l'asciugatura. Nel complesso, questa proprietà colpisce per la sua disposizione ben progettata e le finiture di alta qualità. Offre comfort e funzionalità all'interno di un complesso residenziale ben curato e di un quartiere piacevole. La posizione centrale ma tranquilla consente un rapido accesso a negozi, mezzi pubblici e attività ricreative. Saremo lieti di fornirvi ulteriori dettagli o di fissare un appuntamento per una visita.Cogliete l'occasione per scoprire di persona i vantaggi di questo appartamento.

**Codice oggetto: 24285034-1 - 30880 Laatzen**

## Dettagli dei servizi

Eigentumswohnung mit 3 Zimmern im 2. OG (kein Personenaufzug)

- Wohnbereich, ca. 36 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer, ca. 15 m<sup>2</sup>
- Kinder-/bzw. Arbeitszimmer, ca. 10 m<sup>2</sup>
- Küche mit modernen Einbauelementen und integriertem Essplatz (2020)
- Innenliegendes Duschbad (2020) mit Waschmaschinenanschluss
- Großzügige Loggia mit Süd- /Westausrichtung, ca. 18 m<sup>2</sup>
- Fußböden: Vinylparkett und Fliesen (2020)
- Fenster: doppelt verglaste Kunststofffenster
- Rollläden, teilweise elektrisch
- Gegensprechanlage
- Heizungsanlage: 2022
- Tiefgaragen- und PKW-Freiplatz
- privater Kellerraum
- Fahrradkeller und Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung



**Codice oggetto: 24285034-1 - 30880 Laatzen**

## Tutto sulla posizione

Das Objekt befindet sich in einer zentralen Wohngegend mit angenehmer Nachbarschaft im Herzen von Laatzen!

Genießen Sie die Möglichkeit, Einkaufsmöglichkeiten aller Art, Banken, Ärzte, Apotheken und sogar ein Krankenhaus in Ihrer unmittelbaren Umgebung vorzufinden. Mehrere Lebensmittelmärkte und die Straßenbahn sind fußläufig erreichbar.

Für den Einzug ins neue Eigenheim ist es praktisch, sowohl große Möbelhäuser als auch Baumärkte in der Nähe zu haben.

Egal ob Sie im nahe gelegenen Leine-Center shoppen wollen, in der erholsamen Leine-Masch bzw. auf dem benachbarten Kronsberg bei weitläufigen Spaziergängen Erholung suchen, sich im Aqua-Laatziun oder in örtlichen Sportvereinen fit halten oder im Park der Sinne Ruhe genießen wollen - von Ihrem neuen Zuhause ist all das möglich!

Kulturelle Events erleben Sie auf der Expo-Plaza und in der ZAG-Arena!

Für Kinder steht für jedes Alter die geeignete Betreuung zur Verfügung: Krippe, Kindergarten, Grundschule, Hort und alle weiterführenden Schulen sind ebenfalls fußläufig zu erreichen.

Wer mit dem Auto unterwegs ist, hat beste Anbindungen über den Messeschnellweg, die Bundesstraßen B3, B6 und B443 und weiter über die Autobahnen A 7, A 2 und A 37.

Von diesem Objekt aus steht Ihnen die Welt offen!

Codice oggetto: 24285034-1 - 30880 Laatzen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.3.2026.

Endenergiebedarf beträgt 137.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

Codice oggetto: 24285034-1 - 30880 Laatzen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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