Laatzen

Reihenhaus mit Sommergarten: Viel Platz vom Keller bis zum Dachgeschoss!

CODICE OGGETTO: 25285025

PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 110 m² • **VANI:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 156 m²

CODICE OGGETTO: 25285025 - 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: 25285025 - 30880 Laatzen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25285025
Superficie netta	ca. 110 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2001
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25285025 - 30880 Laatzen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	31.07.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	53.94 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

CODICE OGGETTO: 25285025 - 30880 Laatzen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25285025 - 30880 Laatzen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25285025 - 30880 Laatzen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25285025 - 30880 Laatzen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25285025 - 30880 Laatzen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25285025 - 30880 Laatzen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25285025 - 30880 Laatzen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25285025 - 30880 Laatzen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25285025 - 30880 Laatzen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25285025 - 30880 Laatzen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25285025 - 30880 Laatzen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25285025 - 30880 Laatzen

Una prima impressione

Mit dieser Immobilie bietet Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein attraktives Reihenhaus mit einer Wohnfläche von ca. 110 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 156 m² an.
Das 2001 erbaute Haus empfängt Sie in einem sehr gepflegten Zustand und verspricht Ihnen ein gemütliches Heim mit hohem Freizeitwert im Garten.
Auf Grund der Bauweise mit zwei Vollgeschossen, dem ausgebauten Dachgeschoss sowie einem Vollkeller präsentiert sich das Haus mit einer hellen sowie geräumigen Wohnatmosphäre.
Mit 4 Zimmern, davon 3 Schlafzimmern, 1 Küche, 2 Badezimmern, ergänzt durch 1 Gäste-WC, bietet Ihnen das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und umfangreiche Privatsphäre.
Das Herz des Hauses bildet der großzügige, ca. 27 m² große Wohnbereich, der sich über die gesamte Hausbreite erstreckt und nahtlos in die offen gestaltete, ca. 8 m² große Küche übergeht. Als Wohn- / und Esszimmer eingerichtet, bietet der Wohnbereich den perfekten Rahmen für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.
Im Winter trägt ein Kamin zur Behaglichkeit bei, während Sie im Sommer Ihre freie Zeit auf der angrenzenden Terrasse genießen können. Sehr komfortabel ist hier die Glasüberdachung mit eingebauten Schiebetürelementen zum Garten hin, sodass Sie die Terrasse als erweitertes Wohnzimmer nutzen können. Eine Markise sorgt für die gewünschte Beschattung.

Die 2 Zimmer, die Ihnen im 1. Obergeschoss zur Verfügung stehen, können Sie - je nach Ihren familiären Bedürfnissen - als Schlaf- oder Kinderzimmer, als Büro oder als Ankleideraum einrichten. Das mit einer Wanne ausgestattete Tageslichtbadezimmer rundet das Profil auf dieser Wohnebene ab. Als Vollgeschoss gestaltet, besticht diese Wohnebene darüber hinaus durch ihre umfangreichen Einrichtungsmöglichkeiten, da keine Einschränkungen durch Dachschrägen gegeben sind.
Insbesondere das Schlafzimmer zum Garten wird Sie überzeugen. Der Raum erfährt durch die Flügeltüren und den französischen Balkon ein besonders sommerliches Wohnambiente.
Als zusätzliche Rückzugsmöglichkeit bietet Ihnen das ausgebaute Dachgeschoss mit eigenem Duschbad einen behaglichen Aufenthaltsort - perfekt als Elternzone, für das jugendliche Kind oder für Ihre Gäste!

Abstellmöglichkeiten und Raum für Hobby oder Indoorspielfläche für die Kinder stehen Ihnen im Vorraum und in zwei weiteren Räumen im Vollkeller zur Verfügung.

Insgesamt erwartet Sie eine Immobilie, die viel Platz für Ihre Lieben bietet. Vom Keller bis zum Dachgeschoss überzeugt das Haus mit einem sehr gepflegten Charakter und einer klaren Wohnatmosphäre. Die Auswahl der verwendeten Farben und Materialien versprüht ein mediterranes Lebensgefühl und viel Gemütlichkeit!

Die Größe der Räumlichkeiten und die einheitliche Ausstattung, gepaart mit der Nähe zur Leinemasch und der guten Anbindung sowohl mit dem PKW als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln machen das Hauses zu einem Ort, an dem man sich sofort zuhause fühlt.

CODICE OGGETTO: 25285025 - 30880 Laatzen

Dettagli dei servizi

Reihenhaus mit 2 Vollgeschossen, ausgebautem Dachgeschoss, Vollkeller, Sommergarten & Carport
Erdgeschoss:
- offen gestalteter Wohn-/Essbereich (ca. 27 m²)
- Küche (ca. 7,5 m²)
- Gäste-WC
Obergeschoss:
- 2 Zimmer über die gesamte Hausbreite (ca. 17 m² und 15 m²)
- 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.

CODICE OGGETTO: 25285025 - 30880 Laatzen

Tutto sulla posizione

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?

CODICE OGGETTO: 25285025 - 30880 Laatzen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 53.94 kwh/(m²*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 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 Handelsregisterauszugs, 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: 25285025 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com