

Laatzen / Rethen – Laatzen

Casa unifamiliare indipendente con veranda in posizione tranquilla

Codice oggetto: 25285035



PREZZO D'ACQUISTO: 490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 508 m²

Codice oggetto: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – 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: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25285035
Superficie netta	ca. 130 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1989
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	490.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 70 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas naturale pesante
Certificazione energetica valido fino a	02.10.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	104.76 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1989

Codice oggetto: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

La proprietà



Codice oggetto: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

La proprietà



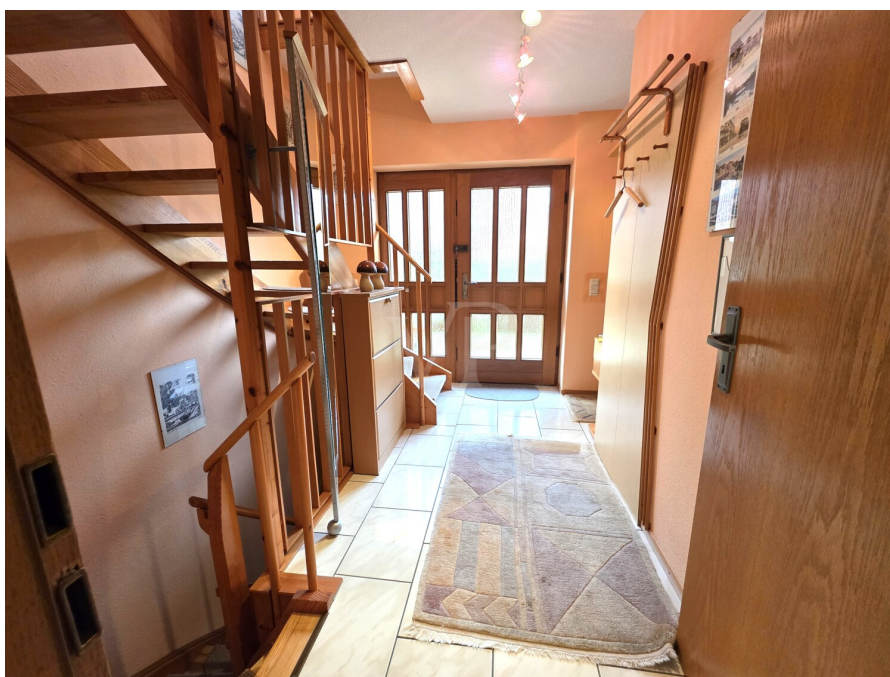
Codice oggetto: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

La proprietà



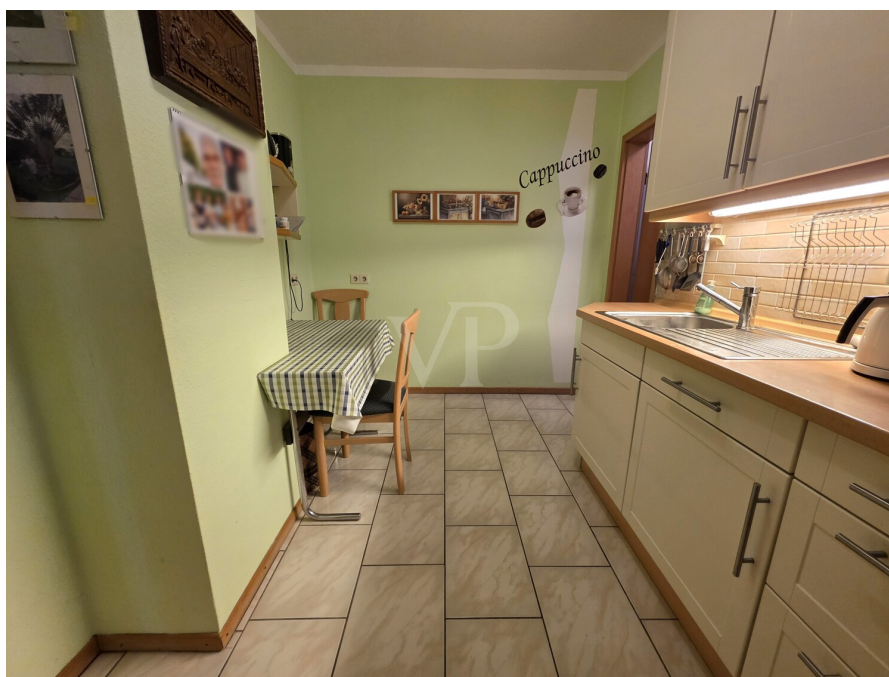
Codice oggetto: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

La proprietà



Codice oggetto: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

La proprietà



Codice oggetto: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

La proprietà



Codice oggetto: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

La proprietà



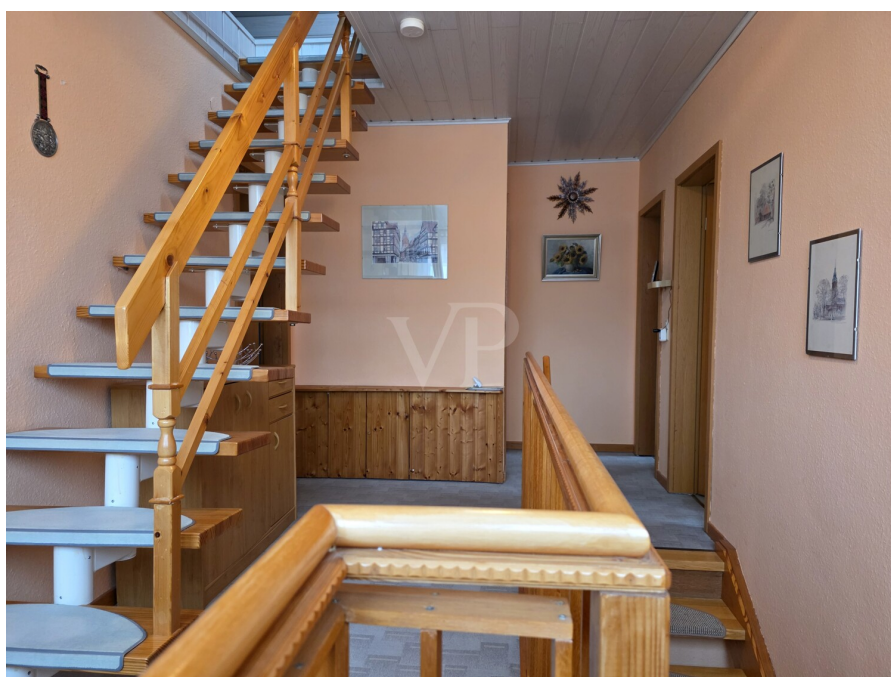
Codice oggetto: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

La proprietà



Codice oggetto: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

La proprietà



Codice oggetto: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

La proprietà



Codice oggetto: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

La proprietà



Codice oggetto: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

La proprietà



Codice oggetto: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

La proprietà



Codice oggetto: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

La proprietà



Codice oggetto: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

La proprietà



Codice oggetto: 25285035 - 30880 Laatzten / Rethen – Laatzten

La proprietà



Codice oggetto: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

Una prima impressione

Von Poll Immobilien Hannover Region Süd presenta questa casa unifamiliare indipendente, costruita nel 1989, che colpisce per la sua ampia disposizione e le eccellenti condizioni. Il suo potenziale versatile la rende ideale per piccole famiglie o coppie che apprezzano il comfort e gli ampi spazi. La proprietà si trova su un terreno di circa 508 m² in una tranquilla zona residenziale. Godrete di vicini piacevoli in un quartiere che offre facile accesso sia ai servizi locali che alle opportunità ricreative. La casa offre circa 130 m² di superficie abitabile. Il cuore del piano terra è la luminosa zona giorno di circa 48 m², perfetta per le riunioni di famiglia. Le piastrelle chiare accentuano le linee pulite della zona giorno, ulteriormente valorizzate da due porte-finestre. L'ampio soggiorno è a L, separando visivamente la comoda zona salotto dalla zona pranzo. Apprezzerete l'accesso diretto alla cucina adiacente dalla zona giorno. La cucina di circa 9 m² è dotata di mobili a muro e comprende anche una piccola zona pranzo. La dispensa adiacente, con un ampio spazio di circa 2 m², è molto pratica. In primavera e in autunno, troverete il vostro angolo preferito nella veranda (circa 12 m²), accessibile dal soggiorno. In estate, potrete ritirarvi sulla terrazza adiacente alla veranda. Sia la veranda che la terrazza offrono una splendida vista sul rigoglioso giardino, grazie alla loro posizione leggermente rialzata, e il loro orientamento garantisce abbondante luce solare. La privacy vi attende al piano superiore, per voi e la vostra famiglia. La scala in legno nel corridoio conduce a una galleria al piano superiore. Da qui, potrete accedere a tre stanze che possono essere arredate in base alle vostre esigenze: come camere da letto, camerette, spogliatoi o uffici. Una delle stanze si apre su una piccola loggia: il vostro rifugio personale per godervi la pace e la tranquillità all'aria aperta. Un ampio bagno di circa 13 m² completa il comfort di questo piano abitativo. Una piccola sorpresa vi attende nella mansarda, raggiungibile tramite una comoda scala in legno. Qui troverete un'altra stanza, accessibile attraverso un vestibolo aperto. La soffitta non è inclusa nella superficie abitabile indicata, ma è troppo preziosa per essere utilizzata solo come ripostiglio. Ulteriore spazio di stoccaggio si trova nel seminterrato, che offre una varietà di utilizzi. Oltre all'ampio locale caldaia/officina e alla dispensa, c'è una lavanderia con accesso al giardino e una sala per le feste. Un'uscita coperta conduce direttamente al garage, che, insieme a un ulteriore posto auto esterno, offre ampio spazio per un massimo di due veicoli e per le vostre attrezzature da giardino. Nel complesso, potete aspettarvi una proprietà attraente e molto ben tenuta, dove voi, come coppia o piccola famiglia, potete creare una casa accogliente. Questa casa indipendente combina ampi spazi con comfort abitativo moderno e usi versatili: la veranda, la loggia, la terrazza e il giardino offrono l'ambiente perfetto per il relax e lo svago, nonché per il gioco e il divertimento. Il seminterrato e la soffitta offrono ulteriore spazio per gli hobby e il ripostiglio. Lasciatevi

conquistare da questo gioiello nella piacevole zona residenziale di Laatzen-Rethen: non vediamo l'ora di ricevere la vostra richiesta!

Codice oggetto: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

Tutto sulla posizione

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!

Codice oggetto: 25285035 - 30880 Laatzten / Rethen – Laatzten

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25285035 - 30880 Laatzen / Rethen – 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