

Laatzen

## Vendesi appartamento di 2 locali ben tenuto con balcone al piano rialzato in posizione centrale a Laatzen!

Codice oggetto: 25285039

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 125.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 58 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 25285039 - 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: 25285039 - 30880 Laatzen

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 25285039              |
| Superficie netta    | ca. 58 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 2                     |
| Camere da letto     | 1                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1969                  |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 125.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Piano terra                                                               |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Cucina componibile, Balcone                                               |

Codice oggetto: 25285039 - 30880 Laatzen

## Dati energetici

|                                         |                   |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | Teleriscaldamento | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas               | Consumo finale di energia                             | 100.00 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 15.03.2029        | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Teleriscaldamento | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1969                                |

Codice oggetto: 25285039 - 30880 Laatzen

## La proprietà





Codice oggetto: 25285039 - 30880 Laatzen

## La proprietà



Codice oggetto: 25285039 - 30880 Laatzen

## La proprietà





Codice oggetto: 25285039 - 30880 Laatzen

## La proprietà





Codice oggetto: 25285039 - 30880 Laatzen

## La proprietà



Codice oggetto: 25285039 - 30880 Laatzten

## La proprietà



Codice oggetto: 25285039 - 30880 Laatzen

## La proprietà





Codice oggetto: 25285039 - 30880 Laatzen

## La proprietà



Codice oggetto: 25285039 - 30880 Laatzen

## La proprietà





Codice oggetto: 25285039 - 30880 Laatzien

## La proprietà





Codice oggetto: 25285039 - 30880 Laatzen

## Una prima impressione

Von Poll Immobilien Hannover Region Süd offre un bilocale di circa 58 m<sup>2</sup> al piano rialzato! State cercando di ridimensionare la vostra casa perché i vostri figli se ne sono andati e la casa e il giardino sono diventati troppo grandi? È il momento di diventare indipendenti e di lasciare la cameretta dei bambini per vivere tra le vostre quattro mura? State cercando una seconda casa perché il tragitto tra il lavoro e la residenza principale sta diventando troppo faticoso? State cercando di investire nel futuro? Queste parole vi risuonano in voi? Allora questo bilocale è la soluzione perfetta! L'appartamento si trova al piano rialzato di un edificio plurifamiliare costruito nel 1969 e ben mantenuto nel corso degli anni. In questo edificio ben curato, vivrete in un quartiere piacevole e condividerete l'ingresso con solo altri 7 appartamenti. **\*\*Superficie abitabile e planimetria\*\*** Il bilocale di circa 58 m<sup>2</sup> vanta un'attraente planimetria che offre ampio spazio per le vostre idee di interior design. Entrando nell'appartamento, si viene accolti da un ampio corridoio con un pratico armadio a muro che offre ulteriore spazio di contenimento. Da qui si accede a tutte le zone giorno. L'ampio soggiorno colpisce per le sue ampie finestre, che creano un'atmosfera soleggiata e danno accesso al balcone parzialmente coperto. Il balcone è riparato e offre un luogo ideale per rilassarsi all'aperto, indipendentemente dal tempo. La camera da letto è silenziosa e offre ampio spazio per un letto matrimoniale e mobili aggiuntivi. **\*\*Cucina e bagno\*\*** La cucina separata è piccola ma funzionale e offre sufficiente spazio di lavoro. L'accesso diretto dalla cucina al soggiorno adiacente si rivela estremamente pratico. Il luminoso bagno è dotato di una doccia quasi a livello e offre la comodità di essere situato direttamente accanto alla camera da letto. **\*\*Arredamento\*\*** L'intero appartamento è rifinito con pavimenti in laminato di facile manutenzione e il bagno ha pavimenti piastrellati, creando un ambiente moderno e accogliente. **\*\*Seminterrato e aree comuni\*\*** L'appartamento comprende un ripostiglio privato nel seminterrato, che offre ulteriore spazio per riporre gli effetti personali. Inoltre, un deposito per biciclette e due locali per l'asciugatura sono disponibili per l'uso in comune. La tromba delle scale e il giardino sono ben curati, il che accresce ulteriormente l'impressione generale di alta qualità dell'immobile. **\*\*Conclusione:\*\*** Questo bilocale colpisce per la sua disposizione accattivante e gli ambienti luminosi. L'ampio balcone riparato e le caratteristiche pratiche come la cucina attrezzata, il bagno con doccia quasi a livello, l'armadio a muro e il citofono rendono questa proprietà una scelta interessante. Che si tratti di una nuova casa per uso personale o di un progetto di investimento, questo appartamento è ideale per single, coppie o chiunque apprezzi una soluzione abitativa funzionale, confortevole e in posizione centrale. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per una visita e a constatare di persona le interessanti opportunità abitative che questa proprietà offre.

Codice oggetto: 25285039 - 30880 Laatzen

## Dettagli dei servizi

Eigentumswohnung im Hochparterre

- 2 Zimmer
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Dusche
- geräumiger Flur mit Einbauschränk
- Teilüberdachter Balkon
- Fußböden: Laminat, Fliesen
- Fenster: Doppelt verglaste Kunststofffenster (1999)
- Gegensprechanlage
- privater Kellerraum
- Fahrradkeller und Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung
- 8 Wohneinheiten im Haus

Codice oggetto: 25285039 - 30880 Laatzen

## Tutto sulla posizione

Das Objekt befindet sich im Herzen von Laatzen.

Genießen Sie die Möglichkeit, Einkaufsmöglichkeiten aller Art, Banken, Ärzte, Apotheken und sogar ein Krankenhaus in Ihrer unmittelbaren Umgebung vorzufinden.

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 weitläufigen Kronsberg bei ausgedehnten Spaziergängen Erholung suchen, sich im Aqualaatzium 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.

Für Mobilität sorgt die nahegelegene Straßenbahn, die Sie zügig bis nach Sarstedt oder nach Hannover und mit S-Bahn-Umstieg weiter bis zum Flughafen Langenhagen bringt. Ebenso hält Laatzen ein gut ausgebautes Busnetz bereit.

Wer lieber 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: 25285039 - 30880 Laatzen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.3.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25285039 - 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)