

Laatzen

Godetevi la vita in famiglia in una spaziosa casa a schiera con terrazza soleggiata a Laatzen!

Codice oggetto: 25285040



PREZZO D'ACQUISTO: 300.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 104 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 201 m²

Codice oggetto: 25285040 - 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: 25285040 - 30880 Laatzen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25285040
Superficie netta	ca. 104 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1982
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	300.000 EUR
Casa	Villa a schiera
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25285040 - 30880 Laatzen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	18.11.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	139.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1982

Codice oggetto: 25285040 - 30880 Laatzen

La proprietà



Codice oggetto: 25285040 - 30880 Laatzen

La proprietà



Codice oggetto: 25285040 - 30880 Laatzen

La proprietà



Codice oggetto: 25285040 - 30880 Laatzen

La proprietà



Codice oggetto: 25285040 - 30880 Laatzen

La proprietà



Codice oggetto: 25285040 - 30880 Laatzen

La proprietà



Codice oggetto: 25285040 - 30880 Laatzen

La proprietà



Codice oggetto: 25285040 - 30880 Laatzen

La proprietà



Codice oggetto: 25285040 - 30880 Laatzen

La proprietà



Codice oggetto: 25285040 - 30880 Laatzen

La proprietà



Codice oggetto: 25285040 - 30880 Laatzen

La proprietà



Codice oggetto: 25285040 - 30880 Laatzen

Una prima impressione

Von Poll Immobilien Hannover Region Süd presenta questa casa a schiera di circa 104 m² di superficie abitabile su un terreno di circa 201 m². Costruita in modo solido nel 1982, la casa offre un'abitazione attraente con versatili possibilità di progettazione. La proprietà vanta una planimetria ben studiata e offre la base perfetta per creare una moderna casa familiare dallo stile pulito e contemporaneo, grazie alla maestria artigianale e alla creatività individuale. Con due piani interi e una mansarda adatta alla conversione, la casa offre un ambiente luminoso e spazioso, offrendo ampio spazio per le vostre idee di interior design. Dotata di quattro stanze, una cucina attrezzata e due bagni, la casa offre una varietà di utilizzi e privacy. L'ampia zona giorno, che si estende per l'intera larghezza della casa ed è inondata di luce naturale grazie alle ampie finestre, può essere suddivisa in diverse zone. La disposizione consente sia un'accogliente zona soggiorno che una zona pranzo dove trascorrere del tempo con la famiglia o gli amici, gustando pasti tranquilli o serate di gioco. La cucina adiacente, dotata di eleganti mobili a muro, è perfetta per preparare i pasti insieme. Qui è integrato anche un piccolo angolo per la colazione quotidiana o il caffè pomeridiano. Al primo piano, la famiglia può ritirarsi e godersi la pace e la tranquillità. Qui troverete tre camere da letto separate, che possono essere utilizzate in modo flessibile come camera da letto principale, cameretta dei bambini, ufficio o camera per gli ospiti. Il bagno di questo piano è dotato di doccia e attacco per la lavatrice, semplificando notevolmente la vita quotidiana. Un bagno per gli ospiti al piano terra offre un'alternativa al bagno principale. Questo bagno è dotato di doccia, ideale per gli ospiti o come pratico secondo bagno. Se avete bisogno di ancora più spazio, la mansarda espandibile offre ulteriori potenzialità: che si tratti di ulteriore spazio abitativo, ufficio o zona hobby, qui potrete realizzare il vostro sogno personale. Una comoda scala consente un facile accesso a questo piano. Due pratici ripostigli al piano terra e al piano superiore offrono ampio spazio di stoccaggio. Un ulteriore ripostiglio, accessibile dall'esterno, aiuta a mantenere in ordine l'area esterna ed è ideale per riporre attrezzi da giardino o biciclette, permettendovi di godervi il vostro giardino in tutta tranquillità. L'area esterna vanta un'ampia terrazza, perfetta per rilassarsi e trascorrere del tempo all'aperto con amici e familiari. Il prato offre ampio spazio per le attrezzature da gioco, così i vostri bambini potranno godersi l'aria fresca. La casa è in ottime condizioni tecniche: le finestre sono state sostituite nel 2015 con finestre in PVC a doppio e triplo vetro e, insieme alle tapparelle esterne manuali, offrono un comfort maggiore. I pavimenti sono in moquette o piastrellati, a seconda della stanza. Il nuovo impianto di riscaldamento centralizzato a gas, installato nel 2024, garantisce un funzionamento economico e affidabile. Grazie alla fibra ottica e alle connessioni via cavo, siete ben attrezzati per le esigenze della vita moderna. Nel complesso, questa casa a

schiera offre una base versatile per le vostre preferenze abitative. La combinazione di solide fondamenta, disposizione funzionale e soffitta espandibile crea un pacchetto attraente con un grande potenziale. Un quartiere piacevole e ottimi collegamenti con i mezzi pubblici rendono questa casa un luogo dove vi sentirete come a casa. Saremo lieti di invitarvi a una visita per farvi sperimentare di persona il carattere unico di questa casa. Approfittate di questa opportunità per personalizzare la casa secondo le vostre specifiche esigenze, senza compromessi!

Codice oggetto: 25285040 - 30880 Laatzen

Dettagli dei servizi

Reihenmittelhaus

Erdgeschoss

- Diele
- Gäste-WC mit Dusche
- Flur
- Küche mit Einbauelementen
- geräumiges Wohn-/Esszimmer
- Abstellraum

Obergeschoss

- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum

Dachgeschoss

- ausbaufähig

Außenbereich

- Terrasse
- Abstellraum von außen begehbar

Ausstattung:

- Heizung: Gas-Zentralheizung (2024)
- Fenster: zwei- / dreifach (2015) verglaste Kunststofffenster
- manuelle Außenrollläden
- Fußböden: Teppich, Fliesen
- Internet: Glasfaser, Kabelanschluss
- Garage

Codice oggetto: 25285040 - 30880 Laatzen

Tutto sulla posizione

Das Objekt befindet sich in einer zentralen und familienfreundlichen Lage 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 benachbarten Kronsberg bei weitläufigen 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 von Sarstedt bis 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: 25285040 - 30880 Laatzen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 139.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

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: 25285040 - 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