

Laatzen

Casa bifamiliare con una planimetria accattivante in vendita a Laatzen!

Codice oggetto: 25285041



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 325.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 114 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 308 m²

Codice oggetto: 25285041 - 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: 25285041 - 30880 Laatzen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25285041
Superficie netta	ca. 114 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1978

Prezzo d'acquisto	325.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25285041 - 30880 Laatzen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	155.50 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	14.10.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

Codice oggetto: 25285041 - 30880 Laatzen

La proprietà



Codice oggetto: 25285041 - 30880 Laatzen

La proprietà



Codice oggetto: 25285041 - 30880 Laatzen

La proprietà



Codice oggetto: 25285041 - 30880 Laatzten

La proprietà



Codice oggetto: 25285041 - 30880 Laatzten

La proprietà



Codice oggetto: 25285041 - 30880 Laatzen

La proprietà



Codice oggetto: 25285041 - 30880 Laatzten

La proprietà



Codice oggetto: 25285041 - 30880 Laatzten

La proprietà



Codice oggetto: 25285041 - 30880 Laatzten

La proprietà



Codice oggetto: 25285041 - 30880 Laatzen

La proprietà



Codice oggetto: 25285041 - 30880 Laatzen

La proprietà



Codice oggetto: 25285041 - 30880 Laatzen

La proprietà



Codice oggetto: 25285041 - 30880 Laatzen

Una prima impressione

Von Poll Immobilien Hannover Region Süd presenta questa affascinante casa bifamiliare con circa 114 m² di superficie abitabile e un terreno di circa 308 m²: la base ideale per famiglie, coppie o chiunque apprezzi vivere in modo indipendente nella propria casa anche in età avanzata. Costruita nel 1978, la casa è in ottime condizioni. La disposizione chiara crea un'atmosfera abitativa luminosa e spaziosa. L'ingresso offre un ingresso accogliente e invitante all'ampio corridoio al piano terra, dove si trova anche la scala. Un bagno per gli ospiti con doccia offre flessibilità per la vita quotidiana e comfort per gli ospiti. Insieme alla stanza al piano terra, questo garantisce le migliori prospettive possibili per vivere nella casa fino alla vecchiaia. Il cuore della casa è l'ampia zona giorno, che colpisce per la sua luce naturale ed è divisa in due distinte zone giorno. Con una superficie di circa 31 m², offre ampio spazio per una zona pranzo e una comoda zona salotto: l'ambiente perfetto per accoglienti serate in famiglia o incontri con gli amici. Da qui si accede direttamente alla terrazza, ombreggiata da una tenda da sole elettrica, che si fonde armoniosamente con il giardino splendidamente curato. Diverse aree accoglienti, sia in giardino che nel patio, invitano a trascorrere il tempo libero all'aperto. Il prato può essere trasformato in un paradiso per i bambini e attrezzato con giochi. La cucina è dotata di mobili ed elettrodomestici integrati e vanta una disposizione particolarmente pratica che include anche una piccola zona pranzo. L'accesso diretto dalla cucina al ripostiglio adiacente semplifica la routine quotidiana. Il ripostiglio offre anche l'accesso al seminterrato, che offre ulteriore spazio di stoccaggio e opzioni di utilizzo versatili, ed è accessibile dall'esterno. Le due stanze disponibili al piano superiore possono essere configurate, a seconda delle esigenze della famiglia, come camere da letto, camerette, ufficio o cabina armadio. Una delle stanze vi piacerà particolarmente, poiché offre accesso alla loggia. Il luminoso bagno, dotato di doccia, vasca e doppio lavabo, completa il quadro di questo piano. Nel complesso, questa proprietà offre ampio spazio per i vostri cari. Situata in una consolidata zona residenziale, che unisce un quartiere piacevole a infrastrutture complete, opportunità ricreative immerse nella natura e ottimi collegamenti con i mezzi pubblici, questa casa è un luogo dove vi sentirete come a casa. Grazie alla sua disposizione ben progettata e alle versatili opzioni d'uso, questa casa offre le condizioni ideali per una vita multigenerazionale. Scoprite una casa che si adatta a stili di vita flessibili e dove le famiglie piccole si sentono a loro agio tanto quanto quelle che cercano la comodità di una vita su un unico livello negli ultimi anni. Saremo lieti di invitarvi a una visita personalizzata: scoprite la vostra potenziale nuova casa con tutte le sue caratteristiche uniche.

Codice oggetto: 25285041 - 30880 Laatzen

Dettagli dei servizi

Doppelhaushälfte

Erdgeschoss:

- Windfang
- Gäste-WC mit Dusche
- Flur
- geräumiges Wohn-/Esszimmer (ca. 31 m²)
- Küche inkl. Einbauelementen
- Büro / Gästezimmer (ca. 10 m²)
- Hauswirtschaftsraum & Abstellraum

Dachgeschoss:

- Schlafzimmer mit Loggia
- Kinderzimmer
- Badezimmer mit Wanne und Dusche, Waschmaschinenanschluss

Ausstattung / Renovierungen:

- Heizung: Gas-Zentralheizung (1991)
- Fenster: doppelt verglaste Holzfenster (1978), dreifach verglaste Kunststofffenster (2016)
- Außenrollläden (tw. elektrisch)
- Fußböden: Fliesen, Teppichboden, PVC
- Terrasse & Loggia (mit Glas umschlossen)
- elektr. Markise
- Dacheindeckung 2016
- Garage
- Gartenhaus
- Pumpe für Gartenbewässerung (Brunnen)

Codice oggetto: 25285041 - 30880 Laatzen

Tutto sulla posizione

Das Objekt befindet sich in einer bevorzugten Wohngegend 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: 25285041 - 30880 Laatzen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 155.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.
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: 25285041 - 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