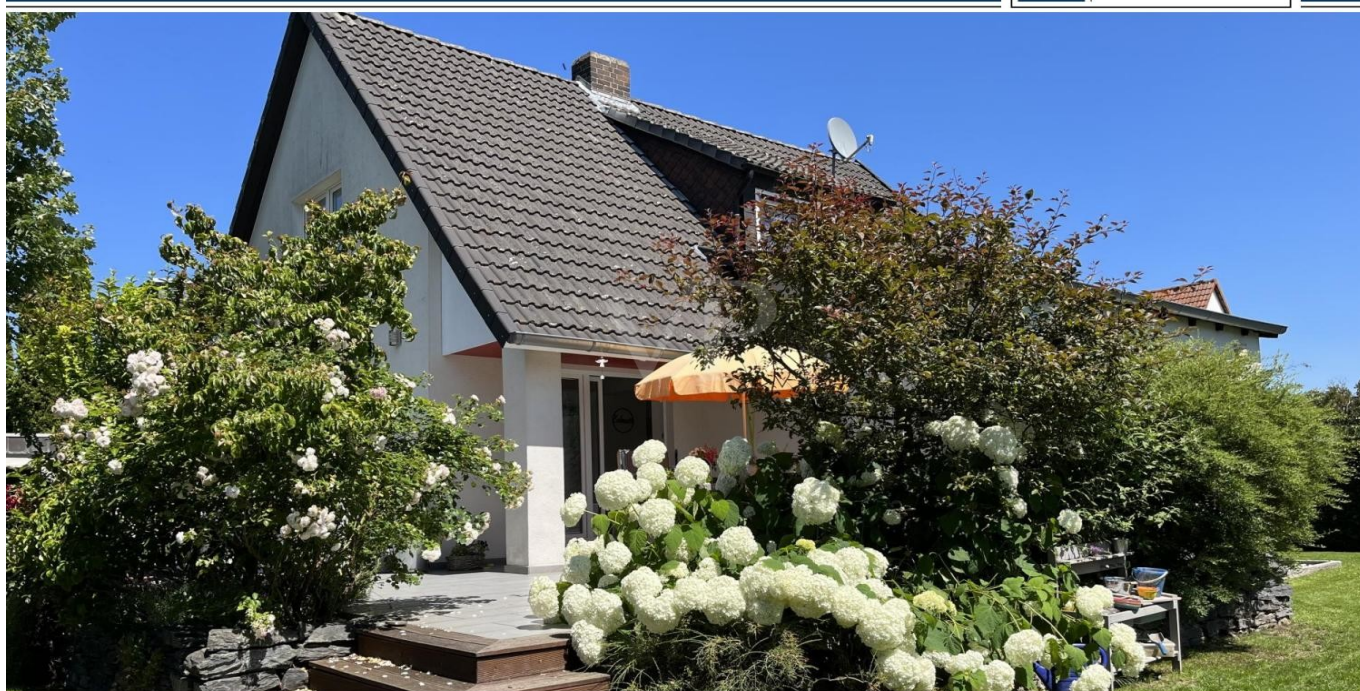


Laatzen

## Guarda - Innamorati - Trasferisciti! Casa indipendente come nuova in vendita a Laatzen-Grasdorf!

Codice oggetto: 24285026



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 599.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 133 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 644 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24285026 - 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: 24285026 - 30880 Laatzen

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 24285026    |
| Superficie netta    | ca. 133 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 4.5         |
| Camere da letto     | 3           |
| Bagni               | 1           |
| Anno di costruzione | 1960        |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage  |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 599.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2023                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Ristrutturato                                                             |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 75 m²                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio                                               |

Codice oggetto: 24285026 - 30880 Laatzen

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 116.00 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 20.11.2030    | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1960                                |

Codice oggetto: 24285026 - 30880 Laatzen

## La proprietà



Codice oggetto: 24285026 - 30880 Laatzen

## La proprietà



Codice oggetto: 24285026 - 30880 Laatzen

## La proprietà



Codice oggetto: 24285026 - 30880 Laatzen

## La proprietà



Codice oggetto: 24285026 - 30880 Laatzen

## La proprietà



Codice oggetto: 24285026 - 30880 Laatzen

## La proprietà



Codice oggetto: 24285026 - 30880 Laatzen

## La proprietà



Codice oggetto: 24285026 - 30880 Laatzen

## La proprietà



Codice oggetto: 24285026 - 30880 Laatzen

## La proprietà



Codice oggetto: 24285026 - 30880 Laatzen

## La proprietà



Codice oggetto: 24285026 - 30880 Laatzen

## La proprietà



Codice oggetto: 24285026 - 30880 Laatzen

## La proprietà



Codice oggetto: 24285026 - 30880 Laatzen

## La proprietà



Codice oggetto: 24285026 - 30880 Laatzen

## La proprietà



Codice oggetto: 24285026 - 30880 Laatzen

## La proprietà



Codice oggetto: 24285026 - 30880 Laatzen

## Una prima impressione

Con questa offerta immobiliare di Von Poll Immobilien Hannover Region Süd, presentiamo una casa indipendente che coniuga fascino e comfort moderni di altissimo livello. Con circa 133 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e 4,5 locali, oltre a ulteriori potenziali utilizzi nel seminterrato, la casa offre un rifugio ideale per coppie o piccole famiglie. Costruita nel 1960 e ampliata nel 1968, la casa è stata completamente ristrutturata tra il 2007 e il 2009 e colpisce per la sua qualità superiore. La vostra nuova casa vi accoglie con un accogliente e spazioso ingresso. Sarete conquistati dalla combinazione di colori con piastrelle color antracite e porte interne bianche realizzate su misura da un falegname. La scala in legno originale e l'apertura a parete con accenti rossi sono elementi di spicco. Le finiture di alta qualità proseguono nella zona giorno. Questo elegante spazio di circa 36 m<sup>2</sup> si fonde armoniosamente con la cucina di circa 18 m<sup>2</sup>. Anche qui è stata posta grande enfasi sull'uso armonioso di materiali selezionati. La cucina presenta le stesse piastrelle del corridoio, creando un perfetto contrasto con i frontali bianchi lucidi della cucina componibile e una transizione fluida con il parquet in vero legno del soggiorno. La zona pranzo integrata diventerà presto il vostro angolo preferito, offrendo la vista migliore e l'accesso alla terrazza attraverso l'ampia porta scorrevole. Tre stanze, tutte con parquet in vero legno, offrono alla vostra famiglia un rifugio privato. Una stanza di circa 8 m<sup>2</sup> al piano terra è ideale per essere utilizzata come ufficio. Al piano superiore, troverete altre due stanze, ciascuna di circa 17 m<sup>2</sup>. Una di queste stanze è dotata di pratici armadi a muro, che la rendono perfetta come camera da letto. Nella seconda stanza, una finestra a abbaino crea un ambiente spazioso. Se è necessario ulteriore spazio, questa stanza può essere divisa in due stanze, con accesso dal corridoio. Un bagno moderno completa il confortevole spazio abitativo. Il bagno vi accoglie in un'atmosfera luminosa e invitante e dispone di vasca e doccia con porta in vetro. Il seminterrato, curato nei minimi dettagli, offre ulteriore spazio di stoccaggio. Il punto forte di questa proprietà è una stanza di circa 20 m<sup>2</sup>, completata da una seconda stanza di circa 12 m<sup>2</sup>. Entrambe le stanze sono dotate di termosifoni, ideali per creare una tranquilla zona lavoro, una sala giochi o uno spazio confortevole per gli ospiti. Inoltre, è già predisposto un ripostiglio per l'installazione di un bagno con doccia. Oltre alla lavanderia e al locale caldaia, è presente anche un ripostiglio con accesso diretto al giardino. All'esterno, potrete godere dell'ampia terrazza parzialmente coperta, esposta a sud-ovest. La terrazza è piastrellata e delimitata da aiuole ornamentali. Queste si alternano a gradini in legno integrati che conducono all'ampio giardino, che offre un paradiso di giochi per i vostri bambini. Dal giardino si accede al garage doppio, che offre ampio spazio per due auto, biciclette e ulteriore spazio di stoccaggio. Nel complesso, questa proprietà vi colpirà per le sue linee pulite e il design elegante. In tutta la casa sono

utilizzati materiali di alta qualità, che sottolineano l'atmosfera moderna e ariosa. La planimetria ben progettata, inondata di luce attraverso numerose finestre, l'arredamento semplice e attentamente coordinato e l'elevato standard qualitativo della proprietà rendono questa casa un'ottima scelta per gli acquirenti esigenti che cercano una casa pronta per essere abitata, con fascino e caratteristiche architettoniche accattivanti in una posizione privilegiata.

Codice oggetto: 24285026 - 30880 Laatzen

## Dettagli dei servizi

Freistehendes EFH

Erdgeschoss:

- einladendes Entreé mit originaler Holztreppe aus dem Baujahr
- geräumiges Wohnzimmer
- offen gestaltete Küche mit modernen hochglanzweißen Einbauelementen und Elektrogeräten (Ceranfeld mit Dunstabzugshaube, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Gefrierfach) sowie einem Tisch, an dem 4 Personen Platz nehmen können
- Zugang von der Küche über eine Schiebetür auf die teilüberdachte Terrasse
- Büro im Erdgeschoss
- Gäste-WC

Dachgeschoss:

- Zimmer 1 mit Einbauschränken
- Zimmer 2 mit Dachgaube, Abtrennung in 2 Räume möglich. Eine Planung und Kostenrechnung eines Ingenieurbüros für die Erweiterung der Dachgaube liegt bereits vor.
- Badezimmer mit Wanne, Dusche mit Flügelglastür

Keller:

- ca. 20 m<sup>2</sup> großer Raum mit Heizkörper, daran angrenzend ein weiterer ca. 12 m<sup>2</sup> Raum mit Heizkörper
- Hausanschlussraum zur Nutzung als Vorratsraum geeignet
- Hauswirtschaftsraum mit Ausgang zum Garten
- Heizungsraum, mit Heizkörper zur Nutzung als Werkstatt oder Trockenraum
- Installation eines Duschbades vorbereitet

Außenanlage:

- ca. 32 m<sup>2</sup> große Holzterrasse mit teilweiser Überdachung
- Doppelgarage mit erweitertem Abstellraum
- Elektrisches Garagentor und 2 weitere Zugänge zur Garage
- automatische Bewässerungsanlage für den gesamten Garten und die Zierbeete

Ausstattung:

- Fussböden: Anthrazitfarbene Fliesen, Echtholzparkett, weiße Fliesen im Keller
- Fenster: doppelt verglaste Kunststoffenster, größtenteils mit Sicherheitsstandard WK2
- Innentüren: weiße Holztüren (vom Schreiner angefertigt) mit Edelstahlklinken, teilweise mit satiniertem Glaseinsatz, Schiebetür zur Küche
- 4 Zimmer mit LAN-Verkabelung
- Edelstahlhandläufe an den Außentreppen

#### Renovierungen / Sanierungen:

Das Objekt wurde zwischen 2007 und 2009 unter Beauftragung eines Architekten und Fachfirmen kernsaniert:

- Dachdämmung
- Fassadendämmung - Vollwärmeschutz
- Fenster, größtenteils mit Sicherheitsstandard WK2
- Haustür (Schüco)
- Elektrik, EDV Verkabelung
- neue Heizungskörper
- Fußböden (neu bzw. Aufarbeitung der Echtholzparkettböden)
- hochwertige Schreinerinnentüren
- Aufbereitung der Holztreppe
- Badezimmer incl. der gesamten Verrohrung
- Gäste-WC
- Küche
- Grundrissänderung
- Erweiterung bzw. Neuanlage der Terrasse
- Neuanlage des Gartens inkl. Gartenbewässerungsanlage
- Vorbereitung für Solaranlage (Warmwasser)
- Anschlüsse für Badezimmer im Keller vorbereitet
- Sat-Anlage

2020

- elektrisches Garagentor von Hörmann

2023

- Heizung (Gasbrennwerttechnik von Vissmann)

Hinweis im Hinblick auf den Energieausweis: Es ist davon auszugehen, dass sich die Effizienzklasse durch den Austausch der Heizung erheblich verbessert hat.

Codice oggetto: 24285026 - 30880 Laatzen

## Tutto sulla posizione

Das Objekt befindet sich in Grasdorf, einem beliebten Ortsteil von Laatzen. Nur wenige Schritte trennen Sie vom Naherholungsgebiet Leinemasch.

Der Stadtteil ist als bevorzugte Wohngegend bekannt, weil sich hier Natur und Infrastruktur optimal vereinigen.

Die Natur zeigt sich hier von ihrer schönsten Seite.

Die Leinemasch bietet Naturliebhabern und Freizeitsportlern vielfältige Wander-, Rad- und Reitwege.

Andererseits steht Ihnen in Laatzen eine umfangreiche Infrastruktur zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten, die eine umfassende Versorgung gewährleisten, Apotheken, Banken, Ärzte, Bäckereien und vieles mehr befinden sich in der Nähe entlang der Hildesheimer Straße.

Sport- und Freizeiteinrichtungen stehen Ihnen in unterschiedlicher Form zur Verfügung.

Auch für die Betreuung Ihrer Kinder ist gesorgt. Kindergärten und die Grundschule befinden sich direkt im Ort.

Weiterführende Schulen sind auf kurzem Wege mit dem Fahrrad oder mit dem Bus erreichbar.

Neben dem Bus der Linie 346 sorgt die Straßenbahn für weitere Mobilität. So gelangen Sie ganz bequem in die Zentren von Laatzen und Sarstedt oder in die Landeshauptstadt Hannover und weiter bis zum Flughafen in Langenhagen.

Aber auch das Leine-Center, das Aqualaatzium sowie das Krankenhaus erreichen Sie auf diesem Wege ganz bequem in kürzester Zeit.

Der S-Bahnhof von Rethen oder der Messebahnhof in Alt-Laatzen bieten eine gute Alternative zur Straßenbahn.

Die Bundesstraße B 443 mit Anbindung an die Autobahn A7 sowie der Messeschnellweg sorgen für zusätzliche Mobilität mit dem Pkw.

Wo könnte man besser wohnen?

Codice oggetto: 24285026 - 30880 Laatzen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.11.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 116.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.  
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: 24285026 - 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)