

Laatzen

## Casa bifamiliare con mansarda rifinita e seminterrato completo su un terreno di 815 m<sup>2</sup>!

*Codice oggetto: 25285027*



PREZZO D'ACQUISTO: 370.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 131 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 818 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25285027 - 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: 25285027 - 30880 Laatzen

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25285027    |
| Superficie netta    | ca. 131 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 6           |
| Camere da letto     | 4           |
| Bagni               | 3           |
| Anno di costruzione | 1958        |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage  |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 370.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Porzioni di bifamiliari                                                   |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Cucina componibile                                              |

Codice oggetto: 25285027 - 30880 Laatzen

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 30.08.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 300.20 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1958                             |

Codice oggetto: 25285027 - 30880 Laatzen

## La proprietà



Codice oggetto: 25285027 - 30880 Laatzen

## La proprietà



Codice oggetto: 25285027 - 30880 Laatzten

## La proprietà



Codice oggetto: 25285027 - 30880 Laatzen

## La proprietà



Codice oggetto: 25285027 - 30880 Laatzen

## La proprietà



Codice oggetto: 25285027 - 30880 Laatzen

## La proprietà



Codice oggetto: 25285027 - 30880 Laatzen

## La proprietà



Codice oggetto: 25285027 - 30880 Laatzen

## La proprietà



Codice oggetto: 25285027 - 30880 Laatzen

## La proprietà



Codice oggetto: 25285027 - 30880 Laatzten

## La proprietà



Codice oggetto: 25285027 - 30880 Laatzten

## La proprietà



Codice oggetto: 25285027 - 30880 Laatzen

## La proprietà



Codice oggetto: 25285027 - 30880 Laatzen

## La proprietà



Codice oggetto: 25285027 - 30880 Laatzen

## La proprietà



Codice oggetto: 25285027 - 30880 Laatzen

## Una prima impressione

Von Poll Immobilien Hannover Region Süd presenta questa proprietà: una casa bifamiliare con diverse opzioni su un ampio terreno di circa 815 m²! Costruita nel 1958, la casa offre circa 140 m² di superficie abitabile distribuita su due piani. La disposizione offre ampio spazio per una famiglia numerosa e, grazie alla soffitta rifinita, offre diverse possibilità di utilizzo. Al piano terra si trovano un'ampia zona giorno/pranzo open space, un bagno con vasca e una cucina. Se preferite un ambiente spazioso e open space e desiderate integrare la cucina nella zona giorno, questa è l'occasione perfetta per rimuovere la parete divisoria tra la cucina e la zona giorno/pranzo e creare un ambiente raffinato e moderno. La sala da pranzo offre accesso al giardino, un'oasi verde che sicuramente vi delizierà. Date libero sfogo alla vostra immaginazione quando riprogettate questo spazio: create la vostra oasi di tranquillità vicino a un laghetto o a una piscina, coltivate orti o utilizzate l'area per attività ricreative o semplicemente per rilassarvi all'aperto. La mansarda completamente rifinita offre tre stanze che potete arredare a seconda delle vostre esigenze, come camere da letto, camerette, ufficio o cabina armadio. Un bagno con doccia e una cucina completano la zona giorno di questo piano e forniscono le infrastrutture necessarie per l'utilizzo come appartamento indipendente. In alternativa, è possibile combinare bagno e cucina per creare un bagno spazioso e confortevole. Un'ulteriore stanza è disponibile al piano mezzanino, perfetta come camera per i ragazzi. Naturalmente, potete anche creare un rifugio per voi genitori e dare ai vostri figli il loro spazio privato in mansarda. Un seminterrato completo, che offre ampio spazio di stoccaggio, migliora ulteriormente il comfort abitativo. Oltre ai locali di servizio standard come ripostiglio, locale caldaia, lavanderia e un bagno con doccia, c'è una sala hobby con annessa sala per le feste, ideale per serate di intrattenimento. C'è anche un accesso diretto dal seminterrato al giardino, così potete stendere il bucato appena lavato all'aperto o usare la doccia nel seminterrato dopo il giardinaggio. La terrazza coperta offre un'area riparata dove potrete godervi l'aria fresca anche nelle giornate di pioggia. La proprietà comprende anche un garage situato accanto all'ingresso principale, che offre un parcheggio asciutto e sicuro per la vostra auto. Una casetta da giardino aumenta ulteriormente lo spazio per riporre attrezzi e mobili da giardino. Nel complesso, questa proprietà si presenta come una casa con molti dettagli ben studiati e ampi spazi abitativi su un ampio terreno. Grazie alla sua versatilità d'uso e all'atmosfera spaziosa, la casa è ideale per le famiglie che necessitano di molto spazio e apprezzano le opportunità di svago offerte dall'ampio giardino. Approfittate della flessibilità di progettare e arredare la vostra casa interamente in base alle vostre preferenze. In questo contesto, valutate la possibilità di ampliare la casa con un ampliamento: le dimensioni del terreno offrono la base perfetta per questo!

Codice oggetto: 25285027 - 30880 Laatzen

## Dettagli dei servizi

Doppelhaushälfte

Erdgeschoss:

- Windfang
- Flur
- offen gestalteter Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Garten
- Wannenbad
- Küche mit Essplatz
- Schlafzimmer (auf einer Zwischenebene)

Dachgeschoss:

- vorgelagerter Raum
- 2 Zimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Küche

Keller:

- 1 Abstell- / Vorratsraum
- Waschkeller (mit Heizkörper)
- Werkstatt / Heizungsraum
- Duschbad
- Hobby-/ Partyraum (mit Heizkörper)
- Zugang zum Garten

Ausstattung:

- Fenster: zweifachverglaste Holzfenster (80er Jahre)
- elektrische Außenrollläden im EG
- Haustür (von wann?)
- Fußböden: Fliesen, Teppich, Laminat (90er Jahre)
- Heizung: Gaszentralheizung (ca. 2010)
- Internet: Kabel
- Wasserleitungen (70er Jahre)
- Dacheindeckung (80er Jahre)
- Garage
- Gartenteich
- Freisitz
- Brunnen

Codice oggetto: 25285027 - 30880 Laatzen

## Tutto sulla posizione

Das Objekt befindet sich in Rethen, an der Grenze zu 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 Rethen eine umfangreiche Infrastruktur zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten, die eine umfassende Versorgung gewährleisten, Apotheken, Banken, Ärzte, Bäckereien und vieles mehr befinden sich gebündelt in und in der Nähe von dem kleinen Marktzentrum an 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 mit den Linien 1 und 2 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 bietet 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: 25285027 - 30880 Laatzen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 300.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25285027 - 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)