

Laatzen

Bezauberndes Reihenhaus mit 2 Vollgeschossen und Garage!

CODE DU BIEN: 24285010



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 335.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 118 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 201 m²

CODE DU BIEN: 24285010 - 30880 Laatzen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24285010 - 30880 Laatzen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24285010
Surface habitable	ca. 118 m ²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1982
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	335.000 EUR
Type de bien	Maison en bande
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24285010 - 30880 Laatzen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	79.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.04.2034	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24285010 - 30880 Laatzten

La propriété



CODE DU BIEN: 24285010 - 30880 Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 24285010 - 30880 Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 24285010 - 30880 Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 24285010 - 30880 Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 24285010 - 30880 Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 24285010 - 30880 Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 24285010 - 30880 Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 24285010 - 30880 Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 24285010 - 30880 Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 24285010 - 30880 Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 24285010 - 30880 Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 24285010 - 30880 Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 24285010 - 30880 Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 24285010 - 30880 Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 24285010 - 30880 Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 24285010 - 30880 Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 24285010 - 30880 Laatzen

Une première impression

Mit dieser Immobilie stellt Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein reizende Reihenhaus mit einer Wohnfläche von ca. 118 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 201 m² vor. Das 1982 erbaute Haus wurde in den letzten Jahren umfangreich und geschmackvoll renoviert. Das Ergebnis wird Sie überzeugen, denn die verwendeten Materialien harmonisieren farblich perfekt miteinander und tragen zu einem eleganten Wohnambiente bei. Die Küche, die alle notwendigen Geräte und einen kleinen Essplatz bereit hält, besticht durch eine klare Linie. Die weißen Fronten und die hellen Bodenfliesen, die auch im Flur und in der Diele zu finden sind, unterstreichen den transparenten Einrichtungsstil. Gleichmaßen modern und funktional empfängt Sie das Badezimmer mit der (fast) bodengleichen Dusche. Hier können Sie erfrischend in den Tag starten! Das Gäste-WC steht dem Badezimmer in nichts nach. Auf Grund der Bauweise mit zwei Vollgeschossen und zum Teil ausgebautem Dachgeschoss präsentiert sich das Haus mit einer hellen sowie geräumigen Wohnatmosphäre. Mit 5 Zimmern, davon 4 Schlafzimmer, einer Küche, 1 Badezimmer, ergänzt durch ein Gäste-WC, bietet Ihnen das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und Privatsphäre. Der großzügige Wohnbereich, der sich über die gesamte Hausbreite erstreckt, ist mit einem hochwertigen Vinylboden ausgestattet und lässt sich in verschiedene Wohnzonen einrichten. Am langen Esstisch kommt die Familie zu ausgedehnten Mahlzeiten oder Spieleabenden zusammen. Eine einladende Couchecke findet hier ebenfalls ihren Platz. Richten Sie die 3 Zimmer, die Ihnen im 1. Obergeschoss zur Verfügung stehen, je nach Ihren familiären Bedürfnissen, als Schlaf- oder Kinderzimmer, als Büro oder als Gäste-Zimmer ein. Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut. Ein Raum kann hier ebenfalls als Schlafzimmer genutzt werden. Der angrenzende Abstellraum bietet sich perfekt zum Trocknen der Wäsche in Kombination mit einem begehbaren Kleiderschrank oder als Staufläche an. Weitere Abstellflächen finden Sie in den beiden praktischen Abstellräumen im Erd- und Obergeschoss. Ein weiterer Abstellraum, der von außen begehbar ist, sowie eine Gartenbox sorgen für Ordnung im Außenbereich, so dass Sie Ihren Garten in Ruhe genießen können. Der gepflegte Charakter, den Sie im Haus vorfinden, setzt sich im Garten fort. Hier lädt eine breite Terrasse zum Entspannen im Freien ein. Eine elektrische Markise sorgt für angenehme Beschattung. Die Rasenfläche bietet Platz für Spielgeräte, so dass sich Ihre Kinder an der frischen Luft austoben können. Die links und rechts angelegten Rabatten mit pflegeleichten Bodendeckern, blühen im März /April üppig weiß. Hoch gewachsene Sträucher schützen vor neugierigen Blicken. Eine angenehme Nachbarschaft und die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel machen die Lage des Hauses zu einem Ort, an dem man sich sofort zuhause fühlt. Die Immobilie wird Sie mit ihrer wohnlichen Atmosphäre, die sich in der

durchdachten Raumgestaltung und der geschmackvollen Ausstattung widerspiegelt,
überzeugen - ein Haus, das mit seinem Wohlfühlcharakter begeistert!

CODE DU BIEN: 24285010 - 30880 Laatzen

Détails des commodités

Reihenhaus mit 2 Vollgeschossen und Dachgeschoss, Hausbreite mehr als 6 m

- geräumiges Wohn-/Esszimmer
- 4 Schlafzimmer
- Einbauküche von 2016
- Badezimmer mit (fast) bodengleiche Dusche von 2015
- Gäste-WC von 2016
- 3 Abstellräume innerhalb des Hauses
- 1 Abstellraum von außen begehbar

Ausstattung:

- Gasheizung von 2006
- Fenster: doppelt verglaste Kunststofffenster von 2001
- Haustür von 2010
- elektrische Außenrollläden
- Fußböden: Fliesen & Vinyl von 2016, Teppich
- elektrische Markise
- Gartenbox
- Glasfaser liegt am Haus
- Garage

CODE DU BIEN: 24285010 - 30880 Laatzen

Tout sur l'emplacement

Das Objekt befindet sich in einer attraktiven und bevorzugten Wohngegend im Herzen von Laatzen (kein Hochhausgebiet)! 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!

CODE DU BIEN: 24285010 - 30880 Laatzen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 79.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 24285010 - 30880 Laatzen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Susanne Krausz-Grimsehl

Hufattichweg 17 Région Sud de Hanovre - Laatzen

E-Mail: hannover.sued@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com