

Laatzen / Rethen – Laatzen

# Ein Heim für die große Familie, Mehrgenerationenhaus, Wohnen & Vermieten - hier ist alles möglich!

Número da propriedade: 24285007



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

PREÇO DE COMPRA: 270.000 EUR • ÁREA: ca. 135 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 243 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24285007 - 30880 Laatzten / Rethen – Laatzten

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## Numa vista geral

Número da propriedade	24285007
Área	ca. 135 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1963
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	270.000 EUR
Natureza	Casa em banda
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

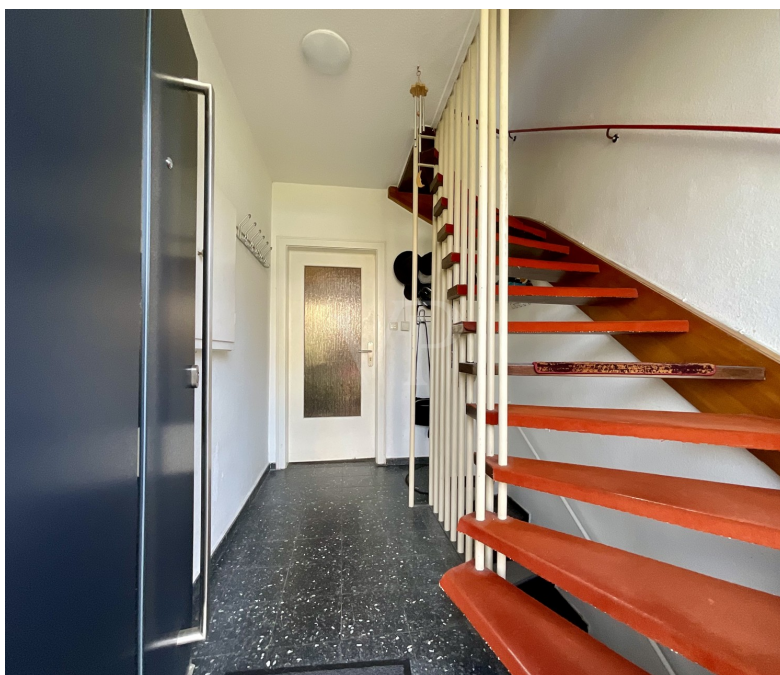
## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	159.90 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	21.03.2034	Classificação energética	E
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1963



Número da propriedade: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## O imóvel



Número da propriedade: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## O imóvel





Número da propriedade: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## O imóvel



Número da propriedade: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## O imóvel





Número da propriedade: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## O imóvel



Número da propriedade: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## O imóvel





Número da propriedade: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## O imóvel



Número da propriedade: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## O imóvel





Número da propriedade: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## O imóvel



Número da propriedade: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## O imóvel



Número da propriedade: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## O imóvel





Número da propriedade: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## O imóvel



Número da propriedade: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## O imóvel



Número da propriedade: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## O imóvel





Número da propriedade: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## O imóvel



Número da propriedade: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

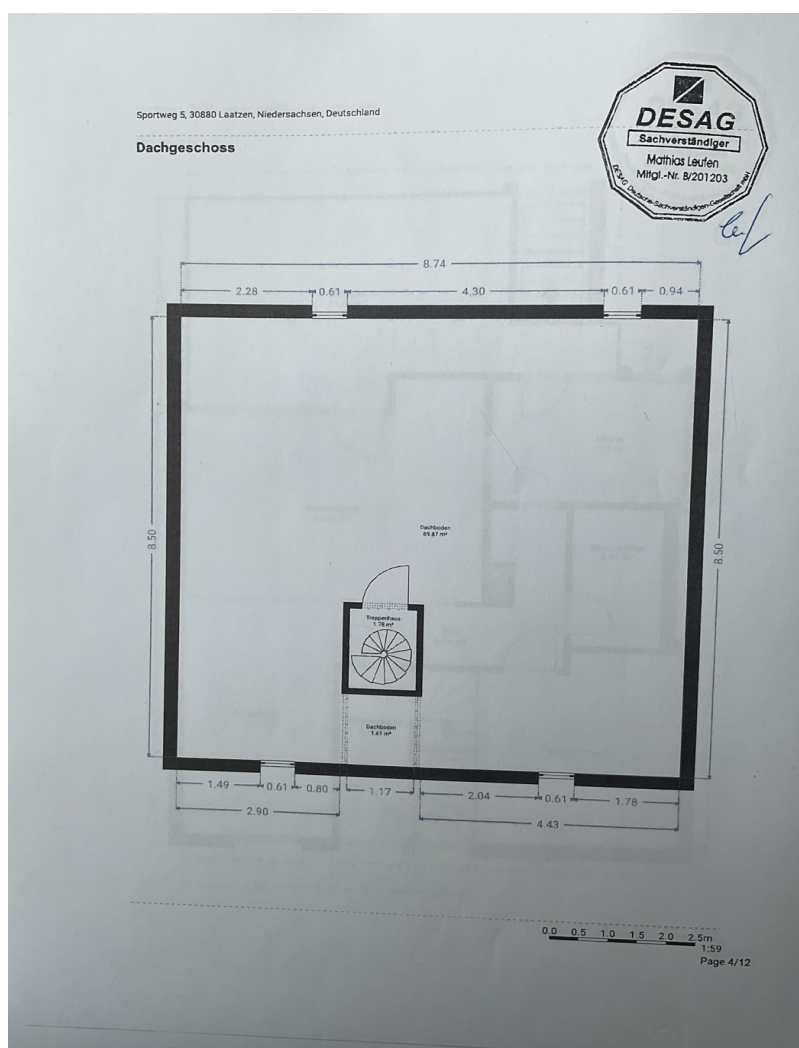
## O imóvel





Número da propriedade: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## Uma primeira impressão

Mit diesem Immobilienangebot bietet Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein Reihenhaus an, das sich auf vielfältige Weise nutzen lässt. Auf Grund der Bauweise als Zweifamilienhaus mit vorgelagertem Treppenhaus lassen sich hier unterschiedliche Lebenskonzepte verwirklichen. Das Haus bietet sich sowohl für die Nutzung als Einfamilienhaus für die große Familie, als auch als Mehrgenerationenhaus oder für das Konzept Wohnen und Vermieten an! Ein Vollkeller und ein Dachgeschoss, das bereits für den weiteren Ausbau vorbereitet ist, unterstreichen die Vielfältigkeit dieser Immobilie. Mit einer Hausbreite von ca. 9 m und zwei Vollgeschossen präsentiert sich das Haus mit einer geräumigen Wohnatmosphäre. Wollen Sie das Haus als Zweifamilienhaus nutzen, profitieren Sie von der Abgeschlossenheit der Wohneinheiten. Im Erdgeschoss steht Ihnen dann neben dem großzügigen, offen gestalteten Wohn-/Essbereich ein Schlafzimmer, ein Duschbad und die Küche zur Verfügung. Genießen Sie den Komfort, direkt von der Küche, ebenso wie vom Wohnzimmer, auf die breite Terrasse heraustreten zu können. So können Sie bei schönem Wetter Ihr Wohnzimmer nach draußen verlegen und auf kurzem Weg den Tisch auf der geschützten Terrasse decken - freuen Sie sich auf entspannte Stunden im Freien! Eine Markise sorgt für die gewünschte Beschattung, wenn es die Sonne zu gut meint! Platz für Spielgeräte hält die Rasenfläche vor, die Sie von der Terrasse aus über fünf Stufen erreichen können. Im Obergeschoss erwartet Sie ein Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und ein Raum mit Küchenanschlüssen - ein gemütliches Nest für eine kleine Familie. Ist Ihre Familie etwas größer und Sie haben Bedarf an vielen Räumen, steht einer Nutzung als Einfamilienhaus nichts im Weg. Im Erdgeschoss kommt dann die Familie zu geselligen Stunden zusammen - hier wird gekocht, gemeinsam an der langen Tafel gegessen und im Wohnbereich entspannt. Die 4 weiteren Zimmer können Sie dann ganz nach Ihren Bedürfnissen als Schlaf- oder Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro einrichten. Der Raum mit Küchenanschlüssen könnte z. B. ein Ankleideraum werden. Der vorgelagerte Raum im Obergeschoss bietet sich als Büro oder Gästezimmer an. Oder Sie reservieren sich das Zimmer im Erdgeschoss als Elternschlafzimmer und richten im Obergeschoss eine Kinderzone ein. Sie sehen, Ihren Einrichtungsideen sind keine Grenzen gesetzt. Und sollte das Platzangebot nicht ausreichen, bauen Sie das dafür bereits vorbereitete Dachgeschoss zu weiterem Wohnraum aus. Der Wohnkomfort wird durch einen Vollkeller, der viel Abstellfläche bietet, abgerundet. Der Keller bietet 3 Abstellräume, einen Heizungsraum mit Öllager und einen Waschkeller mit Zugang zum Garten. So können Sie die frisch gewaschene Wäsche direkt im Freien aufhängen. Ein weiterer Vorteil stellt der PKW-Stellplatz an, der sich direkt am Haus befindet. So können Sie auch die Einkäufe auf kurzem Weg in den Keller befördern. Insgesamt besticht die

Immobilie durch ihre praktische Raumaufteilung, die damit verbundenen vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und die komfortable Ausstattung. Das Haus eignet sich somit ideal für Familien, die viel Platz benötigen, sowie für Anleger, die eine solide Immobilie mit Potenzial suchen - ein Haus mit vielen Optionen!

Número da propriedade: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## Detalhes do equipamento

Zweifamilien-Reihenhaus, als Einfamilienhaus nutzbar

Erdgeschoss:

- offen gestalteter Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- Schlafzimmer
- Duschbad
- Küche mit Zugang zur Terrasse

Obergeschoss:

- vorgelagerter Raum
- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Wanne
- Raum mit Küchenanschlüssen

Dachgeschoss:

- zum weiteren Ausbau vorbereitet

Keller:

- 3 Abstellräume, Heizungsraum mit Öllager, Waschkeller mit Zugang zum Garten

Ausstattung:

- Kabelanschluss mit 1.000 Mbit Internetgeschwindigkeit
- Fenster: doppelt verglaste Kunststofffenster (80er Jahre, Küchenterrassentür und Schlafzimmerfenster 2022)
- Haustür (2022)
- Außenrollläden, außer an Terrassentüren
- Fußböden: Fliesen (90er Jahre), Laminat (2011), Teppich (2020)
- Öl-Zentralheizung (2008)
- Öltanks: 2 x 1.500 l)
- Dacheindeckung inkl. Dämmung (2008)
- Terrasse, PKW-Stellplatz (2008)
- Elektrische Markise
- Solaranlage für WW
- PKW-Freiplatz direkt am Haus

Número da propriedade: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## Tudo sobre a localização

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?

Número da propriedade: 24285007 - 30880 Laatzten / Rethen – Laatzten

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 159.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. 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 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.

Número da propriedade: 24285007 - 30880 Laatzen / Rethen – Laatzen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Susanne Krausz-Grimsehl

---

Huflattichweg 17 Região de Hanover Sul - Laatzen

E-Mail: [hannover.sued@von-poll.com](mailto:hannover.sued@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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