

Laatzen

Reihenendhaus mit 2 Vollgeschossen und ca. 6,5 m Hausbreite nahe der Leinemasch zu verkaufen!

CODE DU BIEN: 25285032



PRIX D'ACHAT: 390.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 131 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 387 m²

CODE DU BIEN: 25285032 - 30880 Laatzen

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

CODE DU BIEN: 25285032 - 30880 Laatzen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25285032
Surface habitable	ca. 131 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1970
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	390.000 EUR
Type de bien	Maison en bande de tête
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25285032 - 30880 Laatzen

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	20.08.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	240.50 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 25285032 - 30880 Laatzien

La propriété



CODE DU BIEN: 25285032 - 30880 Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 25285032 - 30880 Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 25285032 - 30880 Laatzén

La propriété



CODE DU BIEN: 25285032 - 30880 Laatzien

La propriété



CODE DU BIEN: 25285032 - 30880 Laatzien

La propriété



CODE DU BIEN: 25285032 - 30880 Laatzien

La propriété



CODE DU BIEN: 25285032 - 30880 Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 25285032 - 30880 Laatzen

La propriété



CODE DU BIEN: 25285032 - 30880 Laatzien

La propriété



CODE DU BIEN: 25285032 - 30880 Laatzien

La propriété



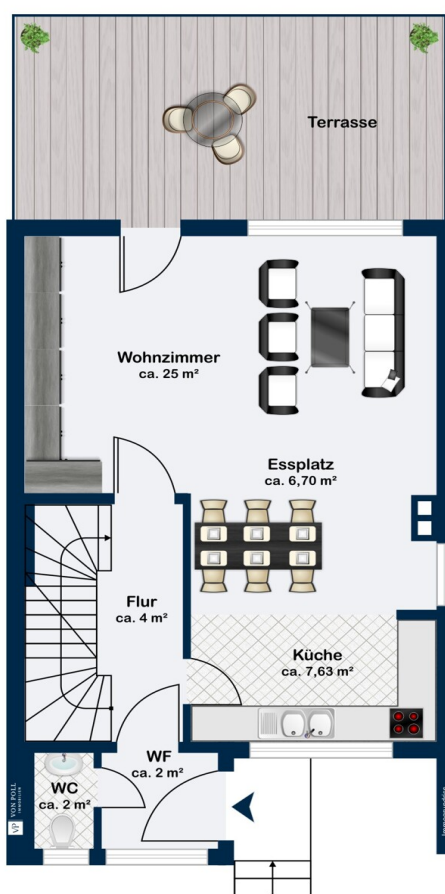
CODE DU BIEN: 25285032 - 30880 Laatzien

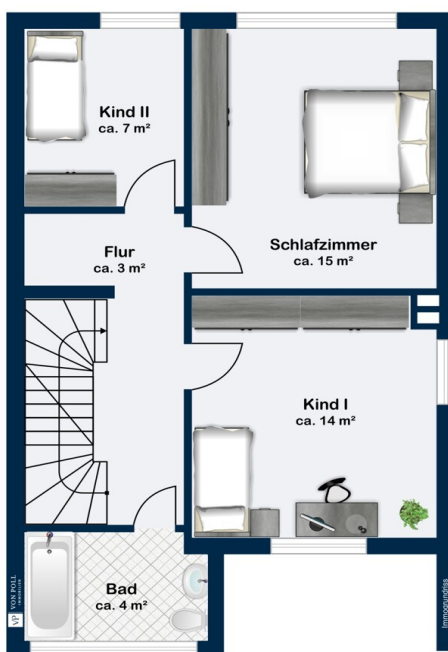
La propriété

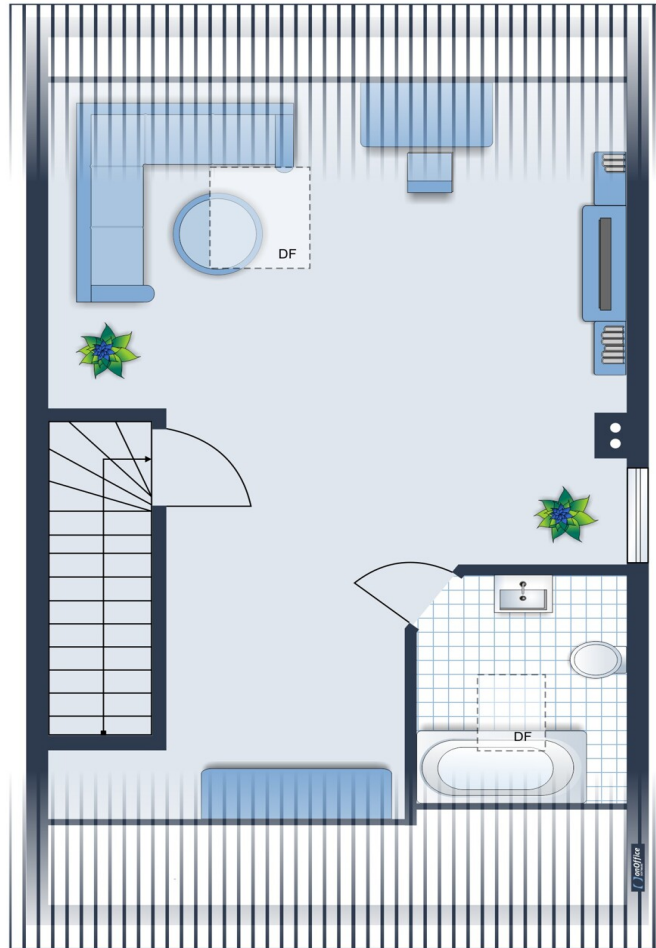


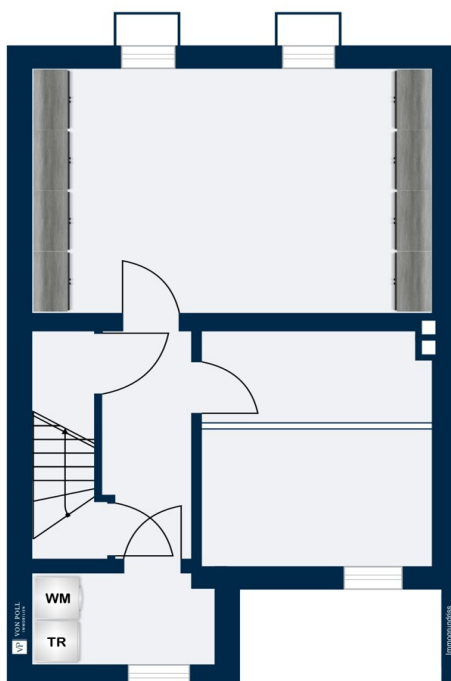
CODE DU BIEN: 25285032 - 30880 Laatzien

Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25285032 - 30880 Laatzen

Une première impression

Mit dieser Immobilie stellt Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein charmantes Reihenendhaus mit einer Wohnfläche von ca. 142 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 387 m² vor.

Das 1970 erbaute Haus wurde in den letzten 10 Jahren nach für nach ansprechend und unter Verwendung hochwertiger Materialien renoviert und empfängt Sie somit in einem sehr gepflegten Zustand. Auf Grund der Bauweise mit zwei Vollgeschossen, dem ausgebauten Dachgeschoss sowie einem Vollkeller präsentiert sich das Haus mit einer hellen sowie geräumigen Wohnatmosphäre - ein wahres Raumwunder!

Mit 5 Zimmern, davon 4 Schlafzimmern, 1 Küche, 2 Badezimmern, ergänzt durch 1 Gäste-WC, bietet Ihnen das Haus ein umfangreiches Platzangebot und viel Privatsphäre. Das Herz des Hauses bildet der großzügige Wohnbereich, der sich über die gesamte Hausbreite von ca. 6,5 m erstreckt. Mit ca. 32 m² bietet er ausreichend Platz, um einen Essbereich sowie eine Couchecke einzurichten - der perfekten Rahmen für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Der Wohnbereich geht nahtlos in die angrenzende Küche über, lediglich eine Arbeitstheke sorgt für eine optische Trennung zwischen den Wohnzonen, so dass die Ansprüche an ein modernes, offen gestaltetes Wohnen erfüllt sind. Die Küche, die mit weißen Einbauelementen und einer anthrazitfarbenen Granitplatte ausgestattet ist, wird Sie begeistern, harmonisiert sie doch perfekt mit den dunklen Fliesen sowie dem Echtholz-Parkettboden im Wohnzimmer.

Die 3 Zimmer, die Ihnen im Obergeschoss zur Verfügung stehen, können Sie - je nach Ihren familiären Bedürfnissen - als Schlaf- oder Kinderzimmer, als Büro oder als Ankleideraum einrichten.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet und rundet das Profil auf dieser Wohnebene ab.

Als zusätzliche Rückzugsmöglichkeit bietet Ihnen das ausgebaute Dachgeschoss ein gemütliches Refugium. Es wird Ihnen gefallen, dass Sie das Duschbad direkt von diesem Raum aus betreten können, was ein hohes Maß an Komfort und Privatsphäre bietet. Der gepflegte Charakter, den Sie im Haus vorfinden, setzt sich in dem wunderschön angelegten Garten fort. So lässt sich die freie Zeit auf der Terrasse, die Sie vom Wohnzimmer aus betreten, genießen! Die Rasenfläche kann zum Kinderparadies werden und mit Spielgeräten ausgestattet werden.

Eine zweite, überdachte Terrasse befindet sich neben dem Haus und bietet den perfekten Rahmen für fröhliche Grillabende. Hier lässt es sich gut aushalten, auch wenn das Wetter einmal nicht so mitspielt.

Eine weitere Option, die Freizeit zu verbringen, bietet Ihnen ein Raum im Keller, der als Hobby- oder Partyraum eingerichtet werden kann. Darüber hinaus steht Ihnen der Keller

mit Abstell- /Heizungs- und Waschmaschinenräumen zur Verfügung.

Ihr PKW findet in der Garage, die sich auf dem benachbarten Garagenhof befindet, seinen geschützten Platz.

Insgesamt erwartet Sie eine Immobilie, die Ihnen und Ihrer Familie viel Raum zum Entfalten bietet. Die Größe der Räumlichkeiten und die charaktervolle Ausstattung, gepaart mit einem hohen Freizeitwert im Garten, der Nähe zur Leinemasch und der guten Anbindung sowohl mit dem PKW als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln machen das Haus zu einem Ort, an dem man sich sofort zuhause fühlt.

CODE DU BIEN: 25285032 - 30880 Laatzen

Détails des commodités

Reihenhaus mit Vollkeller und Garage

Erdgeschoss:

- Windfang mit Gäste-WC
- Flur
- geräumiges Wohn-/Esszimmer (ca. 32 m²)
- offen gestaltete Küche inkl. Einbauküche mit Granitarbeitsplatte (2020)

Obergeschoss:

- 3 Schlafzimmer (ca. 15 m², 14 m², 7 m²)
- Badezimmer mit Wanne

Dachgeschoss

- zu Wohnzwecken ausgebaut (ca. 26,4 m²)
- Badezimmer mit Dusche

Keller:

- Heizungsraum
- Hobby-/ Partyraum mit Ausgang zum Garten
- Waschkeller

Ausstattung / Renovierungen:

- Heizung: Ölheizung, Vorrichtung für Gasheizung vorhanden
- Durchlauferhitzer für WW
- Fenster: zweifach verglaste Kunststofffenster (2015)
- Außenrollläden (Wohnzimmer, Kinderzimmer)
- Fußböden: Laminat (2000), Fliesen, Parkett (2015)
- Dacheindeckung und -dämmung (2024)
- Innentüren (2015)
- Badezimmer (2015)
- Internet: SAT, Glasfaser beantragt
- Keller: ausgekoffert und gedämmt
- 2 Terrassen
- Gartenhaus
- Garage

CODE DU BIEN: 25285032 - 30880 Laatzen

Tout sur l'emplacement

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 der Linie 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?

CODE DU BIEN: 25285032 - 30880 Laatzen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 240.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

CODE DU BIEN: 25285032 - 30880 Laatzen

Contact

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

Susanne Krausz-Grimsehl

Huflattichweg 17, 30880 Laatzen
Tel.: +49 511 - 64 20 165 0
E-Mail: hannover.sued@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com