

Laatzen

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

*Número de propiedad: 25285032*



PRECIO DE COMPRA: 390.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 131 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 387 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25285032 - 30880 Laatzen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25285032 - 30880 Laatzen

## De un vistazo

Número de propiedad	25285032	Precio de compra	390.000 EUR
Superficie habitable	ca. 131 m <sup>2</sup>	Casa	Chalet adosado de cabecera
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	4	Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada
Baños	2		
Año de construcción	1970		
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 25285032 - 30880 Laatzen

## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	20.08.2035	Demanda de energía final	240.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	G
		Año de construcción según el certificado energético	1970

Número de propiedad: 25285032 - 30880 Laatzen

## La propiedad



Número de propiedad: 25285032 - 30880 Laatzen

## La propiedad



Número de propiedad: 25285032 - 30880 Laatzen

## La propiedad



Número de propiedad: 25285032 - 30880 Laatzen

## La propiedad



Número de propiedad: 25285032 - 30880 Laatzen

## La propiedad



Número de propiedad: 25285032 - 30880 Laatzen

## La propiedad



Número de propiedad: 25285032 - 30880 Laatzen

## La propiedad



Número de propiedad: 25285032 - 30880 Laatzen

## La propiedad



Número de propiedad: 25285032 - 30880 Laatzen

## La propiedad



Número de propiedad: 25285032 - 30880 Laatzen

## La propiedad



Número de propiedad: 25285032 - 30880 Laatzen

## La propiedad



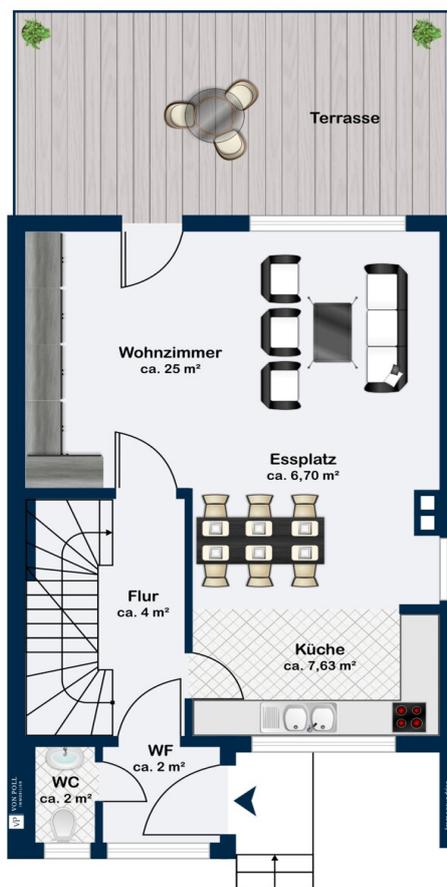
Número de propiedad: 25285032 - 30880 Laatzen

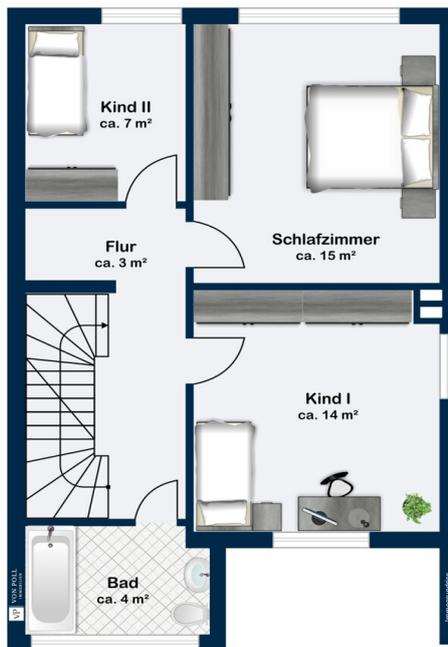
## La propiedad



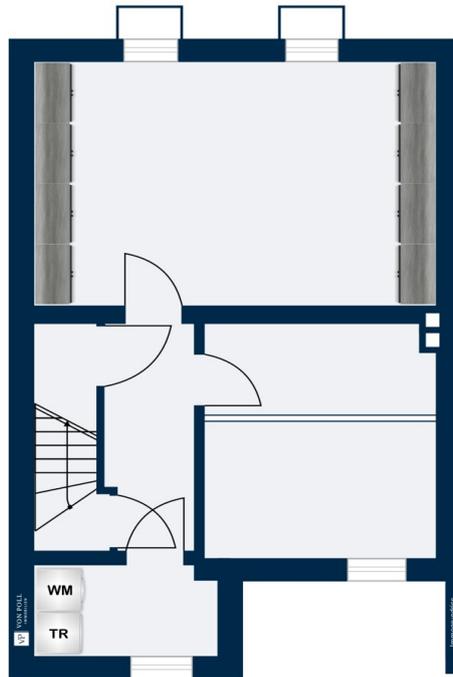
Número de propiedad: 25285032 - 30880 Laatzen

## Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25285032 - 30880 Laatzen**

## Una primera impresión

Mit dieser Immobilie stellt Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein charmantes Reihenendhaus mit einer Wohnfläche von ca. 142 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 387 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Número de propiedad: 25285032 - 30880 Laatzen

## Detalles de los servicios

Reihenhaus mit Vollkeller und Garage

Erdgeschoss:

- Windfang mit Gäste-WC
- Flur
- geräumiges Wohn-/Esszimmer (ca. 32 m<sup>2</sup>)
- offen gestaltete Küche inkl. Einbauküche mit Granitarbeitsplatte (2020)

Obergeschoss:

- 3 Schlafzimmer (ca. 15 m<sup>2</sup>, 14 m<sup>2</sup>, 7 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Wanne

Dachgeschoss

- zu Wohnzwecken ausgebaut (ca. 26,4 m<sup>2</sup>)
- 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

**Número de propiedad: 25285032 - 30880 Laatzen**

## Todo sobre la ubicación

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?

Número de propiedad: 25285032 - 30880 Laatzen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 240.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Número de propiedad: 25285032 - 30880 Laatzen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Susanne Krausz-Grimsehl

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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