Laatzen

Anschauen - Verlieben - Einziehen Neuwertiges Einfamilienhaus in Laatzen-Grasdorf zu kaufen!

CODICE OGGETTO: 24285026

PREZZO D'ACQUISTO: 635.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 133 m^2 • **VANI:** 4.5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 644 m^2

CODICE OGGETTO: 24285026 - 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: 24285026 - 30880 Laatzen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24285026
Superficie netta	ca. 133 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4.5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1960
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	635.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 75 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

CODICE OGGETTO: 24285026 - 30880 Laatzen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	20.11.2030
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	116.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

CODICE OGGETTO: 24285026 - 30880 Laatzen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24285026 - 30880 Laatzen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24285026 - 30880 Laatzen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24285026 - 30880 Laatzen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24285026 - 30880 Laatzen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24285026 - 30880 Laatzen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24285026 - 30880 Laatzen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24285026 - 30880 Laatzen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24285026 - 30880 Laatzen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24285026 - 30880 Laatzen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24285026 - 30880 Laatzen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24285026 - 30880 Laatzen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24285026 - 30880 Laatzen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24285026 - 30880 Laatzen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24285026 - 30880 Laatzen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24285026 - 30880 Laatzen

Una prima impressione

Mit diesem Immobilienangebot bietet Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein Einfamilienhaus an, das Charme und moderne Ausstattung auf sehr hohem Niveau miteinander vereint. Mit einer Wohnfläche von ca. 133 m² und 4,5 Zimmern sowie weiteren Nutzungsmöglichkeiten im Souterrain bietet das Haus eine ideale Rückzugsmöglichkeit für Paare oder kleine Familien an.
Das im Jahr 1960 erbaute und 1968 mit einem Anbau versehene Haus wurde von 2007 bis 2009 kernsaniert und besticht durch seine gehobene Ausstattungsqualität.
Ihr neues Zuhause empfängt Sie mit einem einladenden, geräumigen Entreé. Die farbliche Gestaltung aus anthrazitfarbenen Fliesen und den weißen, von einem Schreiner gefertigten Innentüren wird Sie begeistern. Blickfang ist die originale Holztreppe und der rot gestaltete Wanddurchbruch.
Die hochwertige Ausstattung setzt sich im Wohnbereich fort. Dieser präsentiert sich mit ca. 36 m² Wohnfläche sehr elegant und geht nahtlos in die ca. 18 m² große Küche über. Auch hier wurde auf eine Harmonie der ausgewählten Materialien Wert gelegt. In der Küche finden sich die gleichen Fliesen wie im Flur wieder, die den perfekten Kontrast zu den weißen Hochglanzfronten der Einbauküche und einen gelungenen Übergang zum Echtholzparkett im Wohnzimmer bilden. Der integrierte Essplatz wird Ihr Lieblingsplatz werden, hat man von hier den besten Blick und Zugang durch die breite Schiebetür hinaus auf die Terrasse.
Als Rückzugsort stehen Ihrer Familie 3 Räume, die alle mit Echtholzparkett ausgestattet sind, zur Verfügung. Ein ca. 8 m² großer Raum im Erdgeschoss lässt sich gut als Büro einrichten. Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei weitere, jeweils ca. 17 m² große Zimmer. Einer der Räume ist mit praktischen Einbauschränken versehen und bietet sich somit gut als Schlafzimmer an. Im zweiten Raum sorgt eine Dachgaube für ein großzügiges Wohnambiente. Bei zusätzlichem Platzbedarf ließe sich dieser Raum in zwei Zimmer aufteilen. Ein Zugang vom Flur wäre machbar. Ein modern eingerichtetes Badezimmer rundet den Wohnkomfort ab. Das Bad empfängt Sie mit einer hellen und freundlichen Atmosphäre und ist mit Badewanne und einer Dusche mit Flügelglastür ausgestattet.
Der topp gepflegte Keller des Hauses bietet zusätzliche Ausweichmöglichkeiten. Highlight ist hier ein ca. 20 m² großer Raum, der durch einen ca. 12 m² großen Raum ergänzt wird. Beide Räume sind mit Heizkörpern ausgestattet - beste Voraussetzungen für einen ruhigen Arbeitsplatz, für ein Spielzimmer oder für einen Wohlfühlort für Ihre Gäste. Als Ergänzung dazu sind in einer Abstellnische bereits Vorkehrungen für ein Duschbad getroffen worden. Neben dem Hausanschluss- und dem Heizungsraum steht Ihnen noch ein Hauswirtschaftsraum mit direktem Ausgang zum Garten zur Verfügung.
Im Außenbereich können Sie sich an der großzügigen, teilweise überdachten, Südwest

ausgerichteten Terrasse erfreuen. Die Terrasse ist mit Fliesen versehen und mit Zierbeeten eingefasst. Diese wechseln sich mit integrierten Holzstufen ab, über die Sie in den weitläufigen Garten gelangen. Dieser bietet ein Spieleparadies für Ihre Kinder. Vom Garten haben Sie Zutritt in die Doppelgarage. Sie bietet ausreichend Platz für zwei PKW, Fahrräder und weitere Abstellflächen.
Insgesamt wird Sie diese Immobilie durch ihre geradlinige und elegante Ausstattung überzeugen. Im gesamten Haus finden sich hochwertige Materialien, die den modernen und transparenten Gesamteindruck unterstreichen. Der durchdachte und durch viele Fensterelemente mit Licht geflutete Grundriss, die sorgfältig abgestimmte, geradlinige Ausstattung und der hohe Qualitätsstandard der Immobilie machen dieses Haus zu einer hervorragenden Wahl für anspruchsvolle Käufer, die ein bezugsfertiges Zuhause mit Charme und ansprechender architektonischer Note in bester Lage suchen.

CODICE OGGETTO: 24285026 - 30880 Laatzen

Dettagli dei servizi

Freistehendes EFH
Erdgeschoss:
- einladendes Entreé mit originaler Holztreppe aus dem Baujahr
- geräumiges Wohnzimmer
- offen gestaltete Küche mit modernen hochglanzweißen Einbauelementen und Elektrogeräten (Ceranfeld mit Dunstabzugshaube, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Gefrierfach) sowie einem Tisch, an dem 4 Personen Platz nehmen können
- Zugang von der Küche über eine Schiebetür auf die teilüberdachte Terrasse
- Büro im Erdgeschoss
- Gäste-WC
Dachgeschoss:
- Zimmer 1 mit Einbauschränken
- Zimmer 2 mit Dachgaube, Abtrennung in 2 Räume möglich. Eine Planung und Kostenrechnung eines Ingenieurbüros für die Erweiterung der Dachgaube liegt bereits vor.
- Badezimmer mit Wanne, Dusche mit Flügelglastür
Keller:
- ca.20 m² großer Raum mit Heizkörper, daran angrenzend ein weiterer ca. 12 m² Raum mit Heizkörper
- Hausanschlussraum zur Nutzung als Vorratsraum geeignet
- Hauswirtschaftsraum mit Ausgang zum Garten
- Heizungsraum, mit Heizkörper zur Nutzung als Werkstatt oder Trockenraum
- Installation eines Duschbades vorbereitet
Außenanlage:
- ca. 32 m² große Holzterrasse mit teilweiser Überdachung
- Doppelgarage mit erweitertem Abstellraum
- Elektrisches Garagentor und 2 weitere Zugänge zur Garage
- automatische Bewässerungsanlage für den gesamten Garten und die Zierbeete
Ausstattung:
- Fussböden: Anthrazitfarbene Fliesen, Echtholzparkett, weiße Fliesen im Keller
- Fenster: doppelt verglaste Kunststofffenster, größtenteils mit Sicherheitsstandard WK2
- Innentüren: weiße Holztüren (vom Schreiner angefertigt) mit Edelstahlklinken, teilweise mit satiniertem Glaseinsatz, Schiebetür zur Küche
- 4 Zimmer mit LAN-Verkabelung
- Edelstahlhandläufe an den Außentreppen

Renovierungen / Sanierungen:
Das Objekt wurde zwischen 2007 und 2009 unter Beauftragung eines Architekten und Fachfirmen kernsaniert:
- Dachdämmung
- Fassadendämmung - Vollwärmeschutz
- Fenster, größtenteils mit Sicherheitsstandard WK2
- Haustür (Schüco)
- Elektrik, EDV Verkabelung
- neue Heizungskörper
- Fußböden (neu bzw. Aufarbeitung der Echtholzparkettböden)
- hochwertige Schreinerinnentüren
- Aufbereitung der Holztreppe
- Badezimmer incl. der gesamten Verrohrung
- Gäste-WC
- Küche
- Grundrissänderung
- Erweiterung bzw. Neuanlage der Terrasse
- Neuanlage des Gartens inkl. Gartenbewässerungsanlage
- Vorbereitung für Solaranlage (Warmwasser)
- Anschlüsse für Badezimmer im Keller vorbereitet
- Sat-Anlage

2020
- elektrisches Garagentor von Hörmann

2023
- Heizung (Gasbrennwerttechnik von Vissmann)

Hinweis im Hinblick auf den Energieausweis: Es ist davon auszugehen, dass sich die Effizienzklasse durch den Austausch der Heizung erheblich verbessert hat.

CODICE OGGETTO: 24285026 - 30880 Laatzen

Tutto sulla posizione

Das Objekt befindet sich in 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 Laatzen eine umfangreiche Infrastruktur zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten, die eine umfassende Versorgung gewährleisten, Apotheken, Banken, Ärzte, Bäckereien und vieles mehr befinden sich in der Nähe entlang 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 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 oder der Messebahnhof in Alt-Laatzen bieten 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: 24285026 - 30880 Laatzen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.11.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 116.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

CODICE OGGETTO: 24285026 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com