Laatzen

Sanierte 3-Zimmerwohnung mit Sonniger Loggia und Moderner Ausstattung

Número da propriedade: 24285034

PREÇO DE COMPRA: 329.000 EUR • **ÁREA:** ca. 104 m^2 • **QUARTOS:** 3

Número da propriedade: 24285034 - 30880 Laatzen

- 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: 24285034 - 30880 Laatzen

Numa vista geral

Número da propriedade	24285034
Área	ca. 104 m²
Piso	2
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1984
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Parque de estacionamento subterrâneo

Preço de compra	329.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2020
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 24285034 - 30880 Laatzen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás natural pesado
Certificado Energético válido até	01.03.2026
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	137.70 kWh/m²a
Classificação energética	E
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1979

Número da propriedade: 24285034 - 30880 Laatzen

O imóvel

Número da propriedade: 24285034 - 30880 Laatzen

O imóvel

Número da propriedade: 24285034 - 30880 Laatzen

O imóvel

Número da propriedade: 24285034 - 30880 Laatzen

O imóvel

Número da propriedade: 24285034 - 30880 Laatzen

O imóvel

Número da propriedade: 24285034 - 30880 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: 24285034 - 30880 Laatzen

Uma primeira impressão

Mit diesem Immobilienangebot stellt Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd eine erst kürzlich sanierte 3-Zimmerwohnung mit großzügiger Loggia vor.
Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten, im Jahr 1979 erbauten Mehrfamilienhauses und steht Ihnen mit einer Wohnfläche von ca. 104 m² zur Verfügung. Die Wohnung wurde im Jahr 2020 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem exzellenten Zustand. Hier brauchen Sie nur noch einzuziehen.
Ihr neues Zuhause erwartet Sie mit einem großzügigem Wohnzimmer, das durch die breite Fensterfront mit Balkontür und einem weiteren Fenster stets mit Licht geflutet wird, zwei gut geschnittene Schlafzimmern, einem modernes Duschbad sowie einer hochwertige Einbauküche, die dazu einlädt, kulinarische Köstlichkeiten zuzubereiten. Ein besonderes Highlight stellt die großzügige Loggia mit Südwestausrichtung dar. Verbringen Sie entspannte Stunden im Freien und genießen Sie das Gefühl von Urlaub.
Die Wohnung besticht durch ein modernes Wohnambiente, das u. a. durch die ansprechenden Bodenbelege unterstrichen wird. Das neuwertige Vinylparkett, welches durch seine Langlebigkeit überzeugt, ist in allen Räumen verlegt und harmoniert farblich mit den weißen, teilweise mit Glaseinsätzen versehenen Innentüren. Die Fliesen im neu ausgestatteten Badezimmer und die Küche mit den weißen Fronten und der schwarzen Arbeitsplatt fügen sich perfekt in den einheitlichen und transparente Ausstattungsstil ein.
Neben der ansprechenden Wohnatmosphäre verwöhnt Sie die Wohnung aber auch mit entsprechendem Komfort. Die Fenster der Wohnung sind aus Kunststoff, jeweils doppelt verglast und verfügen über Rollläden, die teilweise elektrisch bedient werden können. Eine Gegensprechanlage erhöht die Sicherheit und trägt zur komfortablen Kommunikation bei.
Ein weiterer Vorteil ist der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz sowie ein Außenstellplatz. Die problemlose Unterbringung Ihrer Fahrzeuge wird somit gewährleistetet. Darüber hinaus bietet die Immobilie einen privaten Kellerraum als zusätzlichen Stauraum. Gemeinschaftlich stehen den Bewohnern ein Fahrradkeller sowie ein Trockenraum zur Nutzung bereit.

Insgesamt überzeugt diese Immobilie durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Sie bietet Ihnen sowohl Komfort als auch Funktionalität in einer gepflegten Wohnanlage mit angenehmer Nachbarschaft. Die zentrale, dennoch ruhige Lage ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und Freizeiteinrichtungen.
Bei Interesse an weiteren Details oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, um sich persönlich

von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen.

Número da propriedade: 24285034 - 30880 Laatzen

Detalhes do equipamento

Eigentumswohnung mit 3 Zimmern im 2. OG (kein Personenaufzug)
- Wohnbereich, ca. 36 m²
- Schlafzimmer, ca. 15 m²
- Kinder-/bzw. Arbeitszimmer, ca. 10 m²
- Küche mit modernen Einbauelementen und integriertem Essplatz (2020)
- Innenliegendes Duschbad (2020) mit Waschmaschinenanschluss
- Großzügige Loggia mit Süd- /Westausrichtung, ca. 18 m²
- Fußböden: Venylparkett und Fliesen (2020)
- Fenster: doppelt verglaste Kunststofffenster
- Rollläden, teilweise elektrisch
- Gegensprechanlage
- Heizungsanlage: 2022
- Tiefgaragen- und PKW-Freiplatz
- privater Kellerraum
- Fahrradkeller und Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung

Número da propriedade: 24285034 - 30880 Laatzen

Tudo sobre a localização

Das Objekt befindet sich in einer zentralen Wohngegend mit angenehmer Nachbarschaft im Herzen von Laatzen!
Genießen Sie die Möglichkeit, Einkaufsmöglichkeiten aller Art, Banken, Ärzte, Apotheken und sogar ein Krankenhaus in Ihrer unmittelbaren Umgebung vorzufinden. Mehrere Lebensmittelmärkte und die Straßenbahn sind fußläufig erreichbar.
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 Aqua-Laatzium 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.
Wer 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!

Número da propriedade: 24285034 - 30880 Laatzen

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.3.2026.
Endenergiebedarf beträgt 137.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.
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: 24285034 - 30880 Laatzen

Pessoa de contacto

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

Susanne Krausz-Grimsehl

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com