

Langenhagen – Langenhagen

# Fantastische Aussicht - 3-Zimmer Wohnung mit Balkon und Fahrstuhl

Property ID: 24352078



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

**PURCHASE PRICE: 199.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 70 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 24352078 - 30855 Langenhagen – Langenhagen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24352078 - 30855 Langenhagen – Langenhagen

## At a glance

Property ID	24352078	Purchase Price	199.000 EUR
Living Space	ca. 70 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1968		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 10000 EUR (Rent)		

Property ID: 24352078 - 30855 Langenhagen – Langenhagen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	129.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	23.04.2030	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas		

Property ID: 24352078 - 30855 Langenhagen – Langenhagen

## The property



Property ID: 24352078 - 30855 Langenhagen – Langenhagen

## The property



Property ID: 24352078 - 30855 Langenhagen – Langenhagen

## The property



Property ID: 24352078 - 30855 Langenhagen – Langenhagen

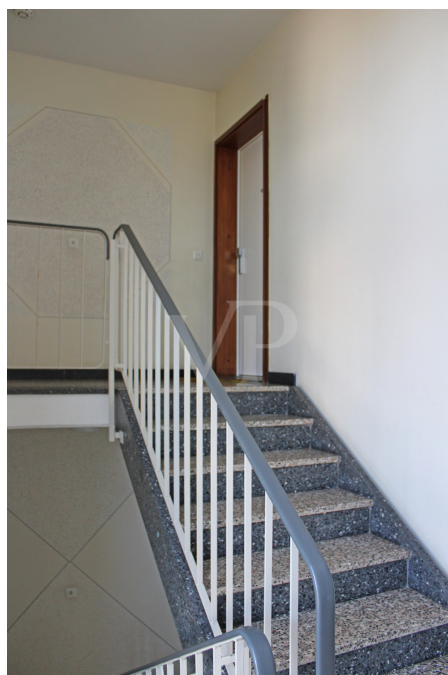
## The property





Property ID: 24352078 - 30855 Langenhagen – Langenhagen

## The property



Property ID: 24352078 - 30855 Langenhagen – Langenhagen

## The property



Property ID: 24352078 - 30855 Langenhagen – Langenhagen

## The property



Property ID: 24352078 - 30855 Langenhagen – Langenhagen

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24352078 - 30855 Langenhagen – Langenhagen

## A first impression

Fantastische Aussicht! Zum Verkauf steht eine sonnige 3-Zimmer Wohnung mit Balkon unweit des Zentrums von Langenhagen. Die Wohnung befindet sich im 7. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 16 Wohneinheiten und bietet aus fast allen Räumen einen grandiosen Ausblick. Der Gebäudekomplex wurde im Jahre 1968 errichtet und ist komplett unterkellert. Die gesamte Wohnanlage befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Auf ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich ein Flur, ein innenliegendes Badezimmer mit Dusche, die Küche, der Wohnbereich mit großer Fensterfront und Zugang zu dem nach Süd-Westen ausgerichteten Balkon sowie zwei weitere Räume. Die Küche ist mit einer neuwertigen, modernen Einbauküche ausgestattet. Im Zuge der Küchenplanung wurde 2023 auch die Elektrik erneuert. Das Badezimmer wurde 2017 saniert und bietet Platz für eine Waschmaschine. Alle Fenster der Wohnung wurden ab 2012 nach und nach ausgetauscht. Zur Wohnung gehört ein abgeschlossener Kellerraum. Zudem steht ein PKW-Stellplatz zur Verfügung, der für 10.000,00 Euro zusätzlich zu erwerben ist. Das Hausgeld inklusive Instandhaltungsrücklage beträgt zur Zeit € 384,00 pro Monat. Lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Property ID: 24352078 - 30855 Langenhagen – Langenhagen

## Details of amenities

- Einbauküche aus 2023
- Badezimmer erneuert 2017
- Wohnzimmer mit elektrischen Außenrolläden
- Elektrik, insbesondere der Küche, 2023 erneuert
- Hochwertige Wohnungseingangstür der Marke "Biffar" aus 2018
- Fenster erneuert ab 2012
- Kellerraum

Property ID: 24352078 - 30855 Langenhagen – Langenhagen

## All about the location

Die Stadt Langenhagen, im Norden an die Landeshauptstadt Hannover grenzend, bildet mit der Stadt Hannover und 20 weiteren Gemeinden die "Region Hannover" mit derzeit ca. 1,2 Mio. Einwohnern. Den ca. 53.000 Einwohnern Langenhagens bietet sich eine optimale Infrastruktur mit bester Verkehrsanbindung, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, umfassender Schullandschaft, Kindergärten, einem 2018 neu erbauten Hallenbad, sowie vielfältigen Sporteinrichtungen bis hin zur überregional bekannten Pferderennbahn und -3- Golfplätzen im Umkreis von 10 Kilometern. Auf dem Gebiet der Stadt Langenhagen, die als attraktiver Wirtschaftsstandort gilt, befindet sich zudem der größte Verkehrsflughafen Niedersachsens, der Flughafen Hannover-Langenhagen. Die zentrale Lage der Wohnung in Langenhagen Mitte, nahe beim City Center Langenhagen (CCL), bietet nicht nur sehr gute, fußläufige Einkaufs-Möglichkeiten, sondern auch eine hervorragende (öffentliche) Verkehrsanbindung. So erreicht man mit dem Auto den Flughafen Hannover in 10 Minuten, die Autobahnen A 2 und A 352 (Anbindung an die A 7 Richtung Hamburg) in jeweils 5 Minuten, den Hauptbahnhof Hannover in ca. 20 Minuten mit den U-Bahn.

Property ID: 24352078 - 30855 Langenhagen – Langenhagen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.4.2030. Endenergieverbrauch beträgt 129.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. 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.



Property ID: 24352078 - 30855 Langenhagen – Langenhagen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Thomas Bade & Claudia Bade

---

Hannoversche Straße 12A Hannover – Region Nord

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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