

Langenhagen

# Traum-Bungalow mit Hallenbad in Top-Lage Langenhagens

Property ID: 22352043-1



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

**PURCHASE PRICE: 890.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 315 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 2.024 m<sup>2</sup>**

Property ID: 22352043-1 - 30853 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: 22352043-1 - 30853 Langenhagen

## At a glance

Property ID	22352043-1	Purchase Price	890.000 EUR
Living Space	ca. 315 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Rooms	5.5	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 90 m <sup>2</sup>
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen
Year of construction	1964		

Property ID: 22352043-1 - 30853 Langenhagen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	162.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	02.11.2032	Energy efficiency class	F
Power Source	Block		



Property ID: 22352043-1 - 30853 Langenhagen

## The property





Property ID: 22352043-1 - 30853 Langenhagen

## The property



Property ID: 22352043-1 - 30853 Langenhagen

## The property





Property ID: 22352043-1 - 30853 Langenhagen

## The property





Property ID: 22352043-1 - 30853 Langenhagen

## The property



Property ID: 22352043-1 - 30853 Langenhagen

## The property





Property ID: 22352043-1 - 30853 Langenhagen

## The property





Property ID: 22352043-1 - 30853 Langenhagen

## The property



Property ID: 22352043-1 - 30853 Langenhagen

## The property





Property ID: 22352043-1 - 30853 Langenhagen

## The property





Property ID: 22352043-1 - 30853 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: 22352043-1 - 30853 Langenhagen

## A first impression

Der hier angebotene, im Jahre 1964 in massiver Bauweise auf ca. 2.000 m<sup>2</sup> großem Grundstück nahe der Pferderennbahn fertiggestellte Flachdachbungalow bietet Ihnen aktuell mehr als 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Ebene zuzüglich ca. 120 m<sup>2</sup> Hallenbad/Saunabereich, ein absolutes Highlight der späten "Wirtschaftswunderzeit"! Im Jahre 1975 wurde das Gebäude um mehrere Räume erweitert, 1993 ein beheizter, sehr repräsentativer Wintergarten mit ca. 40 m<sup>2</sup> Grundfläche errichtet. Das nicht einsehbare Grundstück wird durch den wunderschönen Bestand alter Eichen geprägt. Das Anwesen befindet sich in bester Lage Langenhagens in einer Privatstraße, die als Sackgasse ausgeführt ist. Das Zentrum der Landeshauptstadt Hannover erreicht man mit dem Auto oder der U-Bahn in ca. 20 Minuten, der Flughafen Langenhagen ist in weniger als 10 Minuten erreicht. Diese Immobilie bietet die Chance, das einzigartige Wohngefühl der 60er Jahre wieder aufleben zu lassen, oder unter Ausnutzung der großzügigen Platzverhältnisse "Wohnen auf einer Ebene" an eigene Wünsche und Bedürfnisse anzupassen. Viele Details dieser außergewöhnlichen Immobilie spiegeln die Formen- und Designsprache der 60er Jahre, deren Erhalt bzw. Revitalisierung so manchen Liebhaber ansprechen wird! Daneben bietet sich die Chance, hervorragende räumliche Möglichkeiten in Stadtlage an eigene Vorstellungen von luxuriösem Wohnen anzupassen. Lassen Sie sich von den Bildern dieses Anwesens inspirieren und vereinbaren Sie einen Termin mit uns, um alle Details auf sich wirken zu lassen!



Property ID: 22352043-1 - 30853 Langenhagen

## Details of amenities

- Ölheizung und Blockheizkraftwerk
- Hallenschwimmbad mit Sauna und großem Duschbad
- offener Kamin (Innen und Außen (im Wintergarten))
- beheizter Wintergarten
- Küche mit Kühlraum
- Doppelgarage
- nicht einsehbares, großzügiges Grundstück mit altem Eichen-Bestand
- anteilige Privatstraße zum Haus

Property ID: 22352043-1 - 30853 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 diversen 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.

Property ID: 22352043-1 - 30853 Langenhagen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.11.2032. Endenergiebedarf beträgt 162.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 22352043-1 - 30853 Langenhagen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Thomas Bade & Claudia Bade

---

Lange Straße 38 Hannover - Region West

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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