

Langenhagen / Kaltenweide – Langenhagen

# Modernes Reihenmittelhaus mit Studio und zwei Garagen

CODE DU BIEN: 24352067-1



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

PRIX D'ACHAT: 419.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 193 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24352067-1 - 30855 Langenhagen / Kaltenweide – Langenhagen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24352067-1 - 30855 Langenhagen / Kaltenweide – Langenhagen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24352067-1
Surface habitable	ca. 130 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2009
Place de stationnement	2 x Garage, 10000 EUR (Vente)

Prix d'achat	419.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités

CODE DU BIEN: 24352067-1 - 30855 Langenhagen / Kaltenweide – Langenhagen

## Informations énergétiques

Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	21.06.2034
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	67.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	B

CODE DU BIEN: 24352067-1 - 30855 Langenhagen / Kaltenweide – Langenhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24352067-1 - 30855 Langenhagen / Kaltenweide – Langenhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24352067-1 - 30855 Langenhagen / Kaltenweide – Langenhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24352067-1 - 30855 Langenhagen / Kaltenweide – Langenhagen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24352067-1 - 30855 Langenhagen / Kaltenweide – Langenhagen

## La propriété



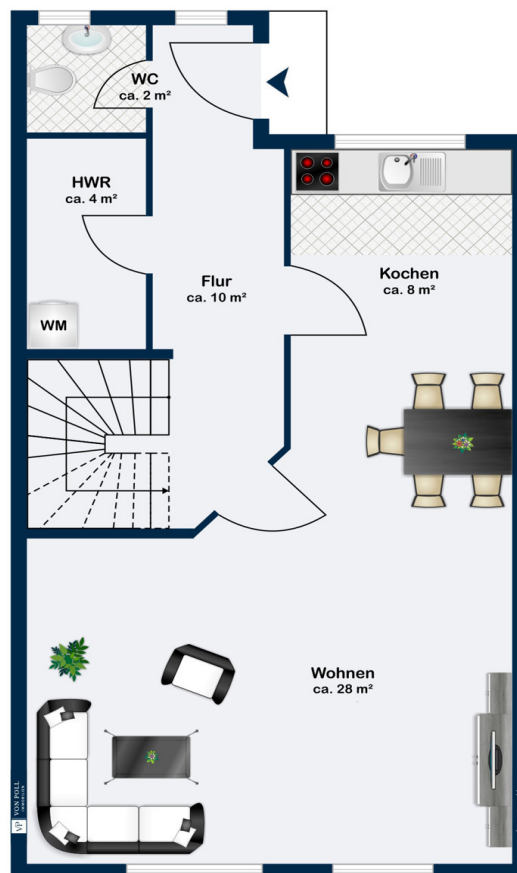
CODE DU BIEN: 24352067-1 - 30855 Langenhagen / Kaltenweide – Langenhagen

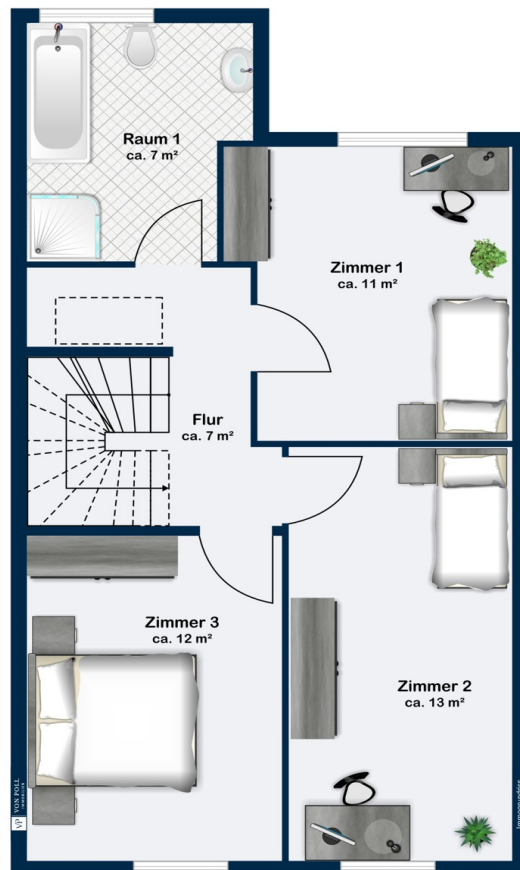
## La propriété

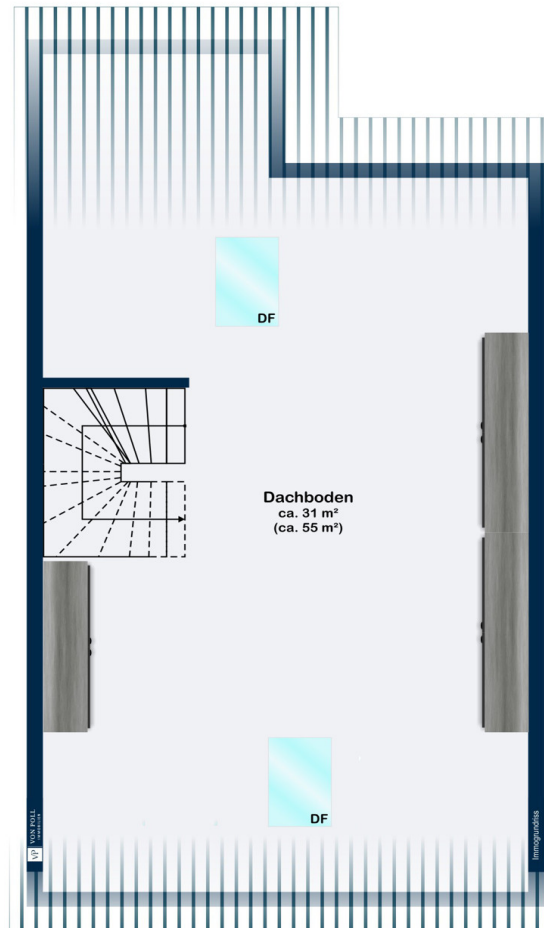


CODE DU BIEN: 24352067-1 - 30855 Langenhagen / Kaltenweide – Langenhagen

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24352067-1 - 30855 Langenhagen / Kaltenweide – Langenhagen**

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein 2009 massiv errichtetes Reihenmittelhaus auf einem ca. 193 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> verteilt auf 5 Zimmer bietet diese Immobilie ausreichend Platz für eine Familie. Im Erdgeschoss befinden sich ein Hauswirtschaftsraum, ein Gäste-WC und ein großer Wohn- / Küchenbereich mit Ausgang zur Terrasse. Im Obergeschoss sind neben einem modernen Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne und Dusche, drei weitere Räume vorhanden. Besonders hervorzuheben ist das ausgebaute Studio im Dachgeschoss, welches zusätzlichen, großzügigen Raum schafft. In den Wohnbereichen ist Laminatboden verlegt, die Fenster im Erd- und Obergeschoss verfügen über Außenjalousien. Die Beheizung erfolgt über effiziente und umweltfreundliche Nahwärme. Der nach Westen ausgerichtete Garten lädt zum Spielen und weiteren Gestalten ein. Zudem steht eine Doppel-Garage zur Verfügung, die für 20.000,00 Euro zusätzlich zu erwerben ist. Die Immobilie ist zentral und dennoch ruhig gelegen. In der Umgebung befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, eine Grundschule und öffentliche Verkehrsmittel, die eine gute Anbindung nach Hannover gewährleisten. Insgesamt bietet diese Immobilie ein solides und gepflegtes Wohnumfeld für eine Familie, die auf der Suche nach ausreichend Platz und Komfort ist. Die durchdachte Ausstattung und die praktische Raumaufteilung machen dieses Reihenmittelhaus zu einer attraktiven Option für den nächsten Wohnraum. Lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

CODE DU BIEN: 24352067-1 - 30855 Langenhagen / Kaltenweide – Langenhagen

## Détails des commodités

- ausgebauten Studio im Dachgeschoss
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Außenjalousien
- Laminatboden
- 2 Garagen
- die Einbauküche ist nicht Bestandteil des Angebotes (kann evtl. gegen Abstand übernommen werden)

**CODE DU BIEN: 24352067-1 - 30855 Langenhagen / Kaltenweide – Langenhagen**

## Tout sur l'emplacement

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. Das Reihemittelhaus befindet sich im beliebten Langenhagener Ortsteil Kaltenweide.



CODE DU BIEN: 24352067-1 - 30855 Langenhagen / Kaltenweide – Langenhagen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 67.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

CODE DU BIEN: 24352067-1 - 30855 Langenhagen / Kaltenweide – Langenhagen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Thomas Bade & Claudia Bade

---

Hannoversche Straße 12A Hanovre - Région 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)