

Langenhagen

# Traum-Bungalow mit Hallenbad in Top-Lage Langenhagens

???????? ??: 22352043-1



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

???? ??: 890.000 EUR • ??: ca. 315 m<sup>2</sup> • ??: 5.5 • ??: 2.024 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 22352043-1 - 30853 Langenhagen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ????????????? ???????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 22352043-1 - 30853 Langenhagen

?? ??? ??????

???????? ??????????	22352043-1	????? ???????	890.000 EUR
????????????	ca. 315 m <sup>2</sup>	??????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5.5		
?????????????? ??? ????????????	3	?????????	????????
????????????	3	??????????????	
????? ??????????????	1964	????????????????????????	ca. 90 m <sup>2</sup>
		??????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ?????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 22352043-1 - 30853 Langenhagen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ???????????	?????	????????? ??????? ?????????????	162.90 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	02.11.2032	????????????? ???????????????? ?????????????	F
????? ???????????	???????????????? ????????? ?????????? ???????????????? ??? ????????????? ?????????????		

??????? ????????: 22352043-1 - 30853 Langenhagen

?? ????????



??????? ????????: 22352043-1 - 30853 Langenhagen

?? ????????



???????? ?????????: 22352043-1 - 30853 Langenhagen

?? ?????????



???????? ??????????: 22352043-1 - 30853 Langenhagen

?? ??????????





??????? ???????: 22352043-1 - 30853 Langenhagen

?? ????????



??????? ???????: 22352043-1 - 30853 Langenhagen

?? ????????



??????? ???????: 22352043-1 - 30853 Langenhagen

?? ????????



??????? ???????: 22352043-1 - 30853 Langenhagen

?? ????????



??????? ????????: 22352043-1 - 30853 Langenhagen

?? ????????



??????? ????????: 22352043-1 - 30853 Langenhagen

?? ????????



??????? ????????: 22352043-1 - 30853 Langenhagen

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.



??????? ?????????: 22352043-1 - 30853 Langenhagen

??? ?????? ???????????

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!

??????? ???????: 22352043-1 - 30853 Langenhagen

???????????????? ???? ??????????

- 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

??????? ?????????: 22352043-1 - 30853 Langenhagen

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 22352043-1 - 30853 Langenhagen

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 22352043-1 - 30853 Langenhagen

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Thomas Bade & Claudia Bade

---

Lange Straße 38 ????????? - ????????????? West  
E-Mail: hannover.west@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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