

Langenhagen

# Langenhagen: traumhaftes Penthouse mit 171 m<sup>2</sup> Wohnfläche!

**CODICE OGGETTO: 23352053-4**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 699.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 171 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

CODICE OGGETTO: 23352053-4 - 30851 Langenhagen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 23352053-4 - 30851 Langenhagen**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23352053-4
Superficie netta	ca. 171 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Piano	4
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2016
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato, 25000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	699.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 20 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Balcone

CODICE OGGETTO: 23352053-4 - 30851 Langenhagen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	70.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.03.2027	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento		

CODICE OGGETTO: 23352053-4 - 30851 Langenhagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23352053-4 - 30851 Langenhagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23352053-4 - 30851 Langenhagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23352053-4 - 30851 Langenhagen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23352053-4 - 30851 Langenhagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23352053-4 - 30851 Langenhagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23352053-4 - 30851 Langenhagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23352053-4 - 30851 Langenhagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23352053-4 - 30851 Langenhagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23352053-4 - 30851 Langenhagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23352053-4 - 30851 Langenhagen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 23352053-4 - 30851 Langenhagen**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine Ende 2016 erstbezogene, luxuriöse 4-Zimmer Penthouse-Wohnung im Zentrum Langenhagens mit einer Wohnfläche von ca. 171 m<sup>2</sup> und zwei Kellerräumen. Von der Wohnfläche entfallen ca. 143 m<sup>2</sup> auf die Räumlichkeiten, ca. 80 m<sup>2</sup> auf die Dachterrasse (1/4 Zurechnung) sowie ca. 15 m<sup>2</sup> auf den Balkon/Loggia (1/2 Zurechnung). Die Wohnung befindet sich im vierten Obergeschoss eines Gebäudes mit insgesamt 9 Einheiten, die gesamte Anlage besteht aus 5 Gebäuden mit insgesamt 39 Wohnungen und 43 Stellplätzen in einer zentral unter den Gebäuden angeordneten Tiefgarage. Der Fahrstuhl führt (mit separater Schließung) direkt in die Wohnung. Die Wohnung erfüllt den KfW 70 Standard und in Bezug auf Ausstattung und Materialien hohe Ansprüche (Hochwertige offene Küche, Fußbodenheizung, Fliesenfußböden, Elektroinstallation, Raum- und Tür-Höhen, Badausstattung, 2 zusätzliche Klimageräte etc.), an vielen (bodentiefen) Fenstern Außenbeschattungen). Die Wohnräume und der Fahrstuhl sind barrierefrei gestaltet. 2 Tiefgaragenplätze mit Wallbox sind zum Preis von je 25.000,00 € separat zu erwerben. Insgesamt eine außergewöhnliche Immobilie für hohe Ansprüche in sehr guter Lage von Langenhagen, lassen Sie Sich von den Bildern inspirieren und kontaktieren Sie uns!



CODICE OGGETTO: 23352053-4 - 30851 Langenhagen

## Dettagli dei servizi

- KfW 70 Standard
- Heizung mit Fernwärme
- Fußbodenheizung
- Barrierefrei
- Bodentiefe Fenster mit Beschattung (zum Großteil / elektrisch)
- Master-Bedroom mit begehbarem, durch Schiebetüren abgeteiltem Kleiderschrank und En-Suite Bad
- Gäste-WC mit Dusche und Oberlicht
- Hochwertige Einbauküche mit Insel
- Hochwertige Bodenbeläge (Vinyl Designboden)
- Große Dachterrasse mit Wasseranschluss und zwei Steckdosensäulen
- Teilbeschattung der Terrasse in geführten, windsicher verankerten Profilen, elektrisch ausfahrbar
- Balkon (mit Loggia-Charakter) vor dem Wohnzimmer
- Glasfaseranschluss

**CODICE OGGETTO: 23352053-4 - 30851 Langenhagen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 23352053-4 - 30851 Langenhagen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.3.2027. Endenergiebedarf beträgt 70.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. 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.

**CODICE OGGETTO: 23352053-4 - 30851 Langenhagen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Thomas Bade & Claudia Bade

---

Hannoversche Straße 12A Hannover - Regione Nord

**E-Mail:** hannover.nord@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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