

Langenhagen – Langenhagen

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

**CODICE OGGETTO: 24352078**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 199.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 70 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**CODICE OGGETTO: 24352078 - 30855 Langenhagen – 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: 24352078 - 30855 Langenhagen – Langenhagen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24352078	Prezzo d'acquisto	199.000 EUR
Superficie netta	ca. 70 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Vani	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1968		
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 10000 EUR (Affitto)		

CODICE OGGETTO: 24352078 - 30855 Langenhagen – Langenhagen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	23.04.2030
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	129.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	D

CODICE OGGETTO: 24352078 - 30855 Langenhagen – Langenhagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24352078 - 30855 Langenhagen – Langenhagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24352078 - 30855 Langenhagen – Langenhagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24352078 - 30855 Langenhagen – Langenhagen

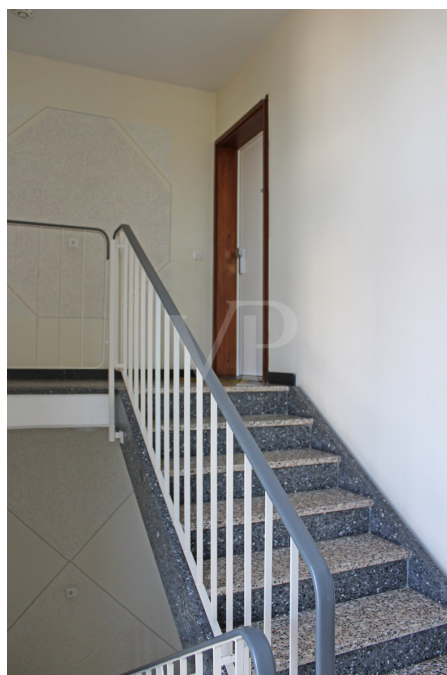
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24352078 - 30855 Langenhagen – Langenhagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24352078 - 30855 Langenhagen – Langenhagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24352078 - 30855 Langenhagen – Langenhagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24352078 - 30855 Langenhagen – 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: 24352078 - 30855 Langenhagen – Langenhagen**

## Una prima impressione

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!

**CODICE OGGETTO: 24352078 - 30855 Langenhagen – Langenhagen**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24352078 - 30855 Langenhagen – 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: 24352078 - 30855 Langenhagen – Langenhagen**

## Ulteriori informazioni

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.



**CODICE OGGETTO: 24352078 - 30855 Langenhagen – 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](mailto:hannover.nord@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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