

Langenhagen – Langenhagen

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

*Property ID: 23352053-3*



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

**PURCHASE PRICE: 749.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 171 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 23352053-3 - 30851 Langenhagen – 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: 23352053-3 - 30851 Langenhagen – Langenhagen

## At a glance

Property ID	23352053-3	Purchase Price	749.000 EUR
Living Space	ca. 171 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Like new
Floor	4	Construction method	Solid
Rooms	4	Usable Space	ca. 20 m <sup>2</sup>
Bedrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	2016		
Type of parking	2 x Underground car park, 25000 EUR (Sale)		

Property ID: 23352053-3 - 30851 Langenhagen – Langenhagen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	FERN	Final Energy Demand	70.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	21.03.2027	Energy efficiency class	B
Power Source	District heating		

Property ID: 23352053-3 - 30851 Langenhagen – Langenhagen

## The property



Property ID: 23352053-3 - 30851 Langenhagen – Langenhagen

## The property



Property ID: 23352053-3 - 30851 Langenhagen – Langenhagen

## The property



Property ID: 23352053-3 - 30851 Langenhagen – Langenhagen

## The property



Property ID: 23352053-3 - 30851 Langenhagen – Langenhagen

## The property



Property ID: 23352053-3 - 30851 Langenhagen – Langenhagen

## The property



Property ID: 23352053-3 - 30851 Langenhagen – Langenhagen

## The property



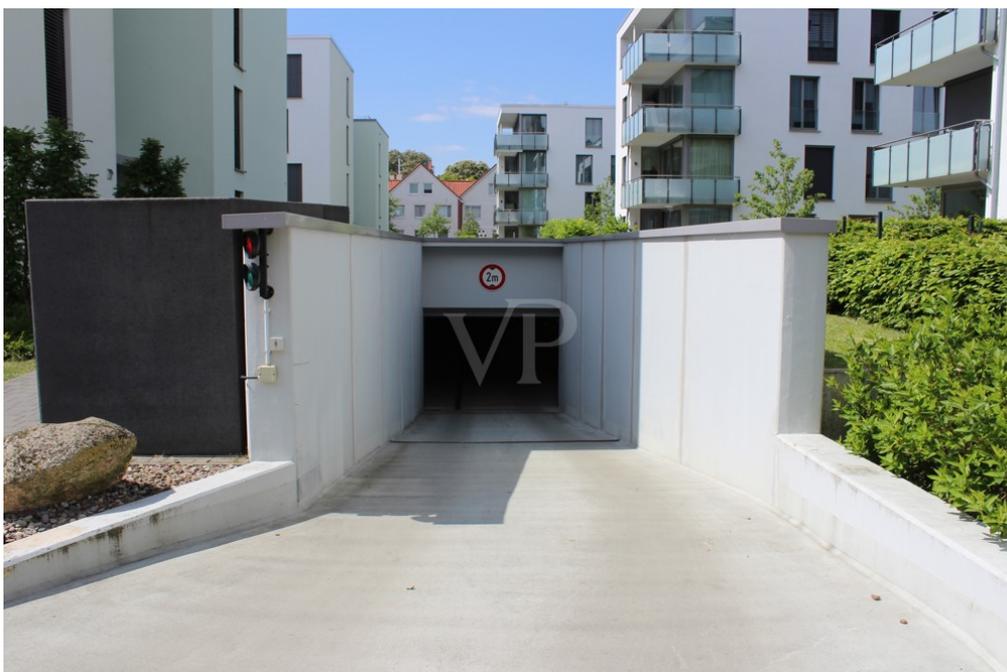
Property ID: 23352053-3 - 30851 Langenhagen – Langenhagen

## The property



Property ID: 23352053-3 - 30851 Langenhagen – Langenhagen

## The property



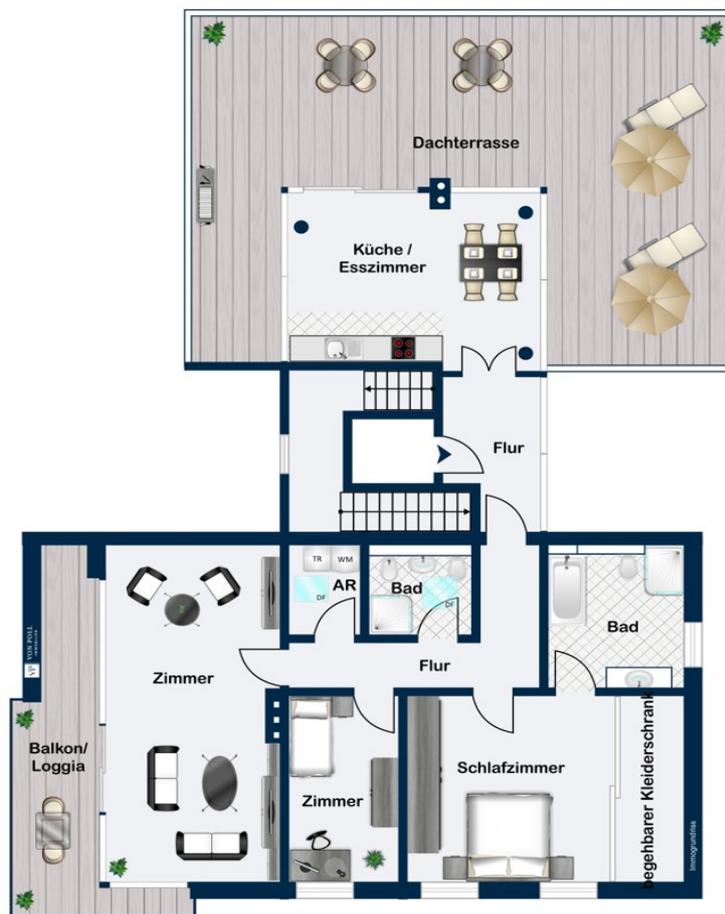
Property ID: 23352053-3 - 30851 Langenhagen – Langenhagen

## The property



Property ID: 23352053-3 - 30851 Langenhagen – 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: 23352053-3 - 30851 Langenhagen – Langenhagen

## A first impression

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!

Property ID: 23352053-3 - 30851 Langenhagen – Langenhagen

## Details of amenities

- 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

Property ID: 23352053-3 - 30851 Langenhagen – 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 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.

Property ID: 23352053-3 - 30851 Langenhagen – Langenhagen

## Other information

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.

Property ID: 23352053-3 - 30851 Langenhagen – Langenhagen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Thomas Bade & Claudia Bade

---

Hannoversche Straße 12A Hanover - North Region

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)