Langenhagen / Krähenwinkel – Langenhagen

Zwei Familien - ein Zuhause: 8-Zimmer mit Garten und Garagen

Objektnummer: 25352080

KAUFPREIS: 460.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 184 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 550 m²

Objektnummer: 25352080 - 30855 Langenhagen / Krähenwinkel – Langenhagen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25352080 - 30855 Langenhagen / Krähenwinkel – Langenhagen

Auf einen Blick

Objektnummer	25352080
Wohnfläche	ca. 184 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1967
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	460.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 111 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25352080 - 30855 Langenhagen / Krähenwinkel – Langenhagen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	26.10.2027
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	152.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 25352080 - 30855 Langenhagen / Krähenwinkel – Langenhagen

Die Immobilie

Objektnummer: 25352080 - 30855 Langenhagen / Krähenwinkel – Langenhagen

Die Immobilie

Objektnummer: 25352080 - 30855 Langenhagen / Krähenwinkel – Langenhagen

Die Immobilie

Objektnummer: 25352080 - 30855 Langenhagen / Krähenwinkel – Langenhagen

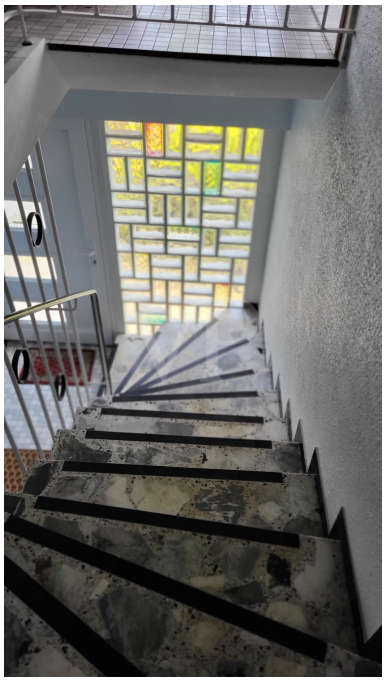
Die Immobilie

Objektnummer: 25352080 - 30855 Langenhagen / Krähenwinkel – Langenhagen

Die Immobilie

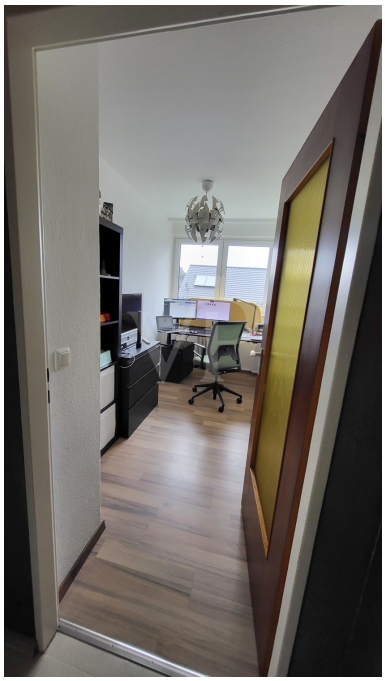
Objektnummer: 25352080 - 30855 Langenhagen / Krähenwinkel – Langenhagen

Die Immobilie



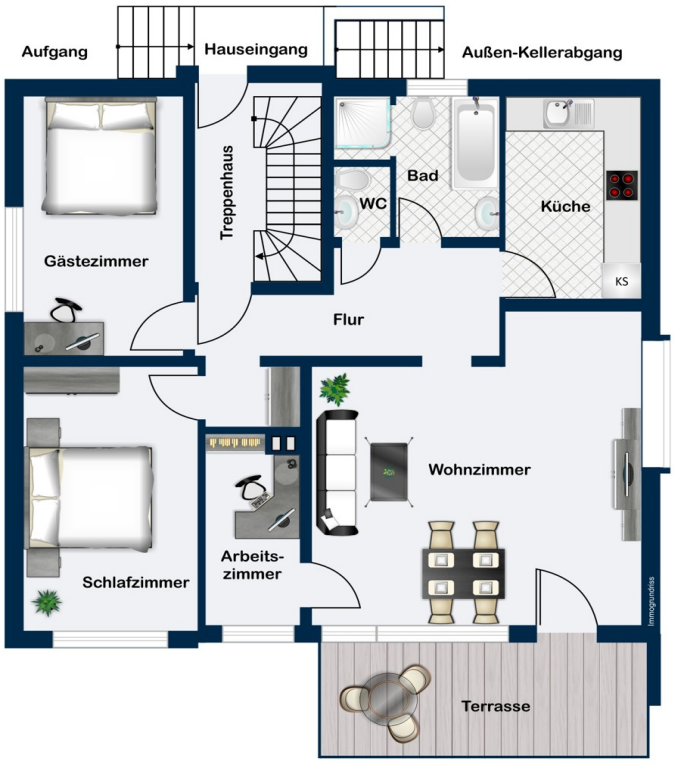
Objektnummer: 25352080 - 30855 Langenhagen / Krähenwinkel – Langenhagen

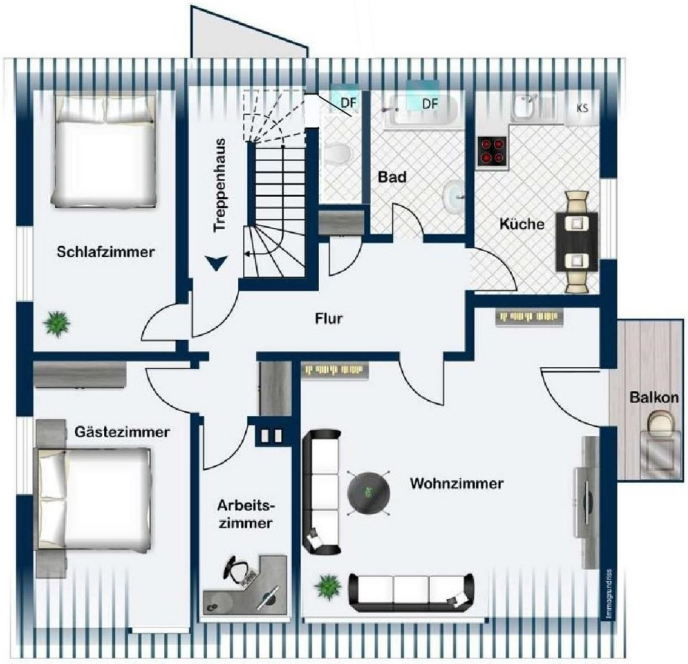
Die Immobilie

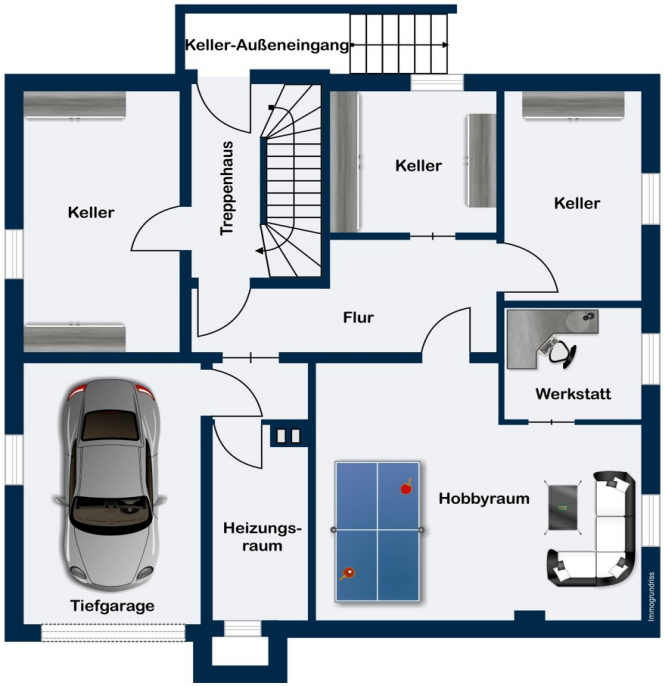


Objektnummer: 25352080 - 30855 Langenhagen / Krähenwinkel – Langenhagen

Grundrisse




DF
DF
KS
Treppenhaus
Bad
Küche
Schlafzimmer
Flur
Balkon
Gästezimmer
Arbeits-
zimmer
Wohnzimmer



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25352080 - 30855 Langenhagen / Krähenwinkel – Langenhagen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein 1967 auf einem 550 m² großem Grundstück fertiggestelltes, gepflegtes Zweifamilienhaus in Langenhagen/Krähenwinkel in ruhiger Lage. Das vollunterkellerte Wohnhaus verfügt über 184 m² Wohnfläche und insgesamt 111 m² Nutzflächen im Keller und auf dem Dachboden. Zusätzlich bietet die Immobilie zwei Garageneinheiten, eine auf Kellerebene und die andere als Nebengebäude. Das Haus wurde 1994 mit einer Thermo-Fassadenverkleidung, bestehend aus 30 mm dicken Steinwolle-Spezialdämmplatten und weißen Kalksandsteinriemchen, ausgestattet. Im Jahr 2010 wurde die Heizung erneuert, das Dach neu eingedeckt und komplett gedämmt. 2022 erfolgte in allen 4 Zimmern des Dachgeschosses und im Schlafzimmer des Erdgeschosses der Austausch der Fenster gegen eine moderne Schall- und Wärmeschutzverglasung. Die Dachgeschosswohnung mit 4 Zimmern, Küche Bad und einem südlich ausgerichteten Balkon ist aktuell vermietet. Die Erdgeschosswohnung mit ebenfalls 4 Zimmern, Küche, Bad und Gäste-WC ist bezugsfrei. Sie verfügt über eine nach Westen ausgerichtete, höherliegende und überdachte Terrasse mit dem davor gelegenen Garten. Der gemeinsame Hauseingang befindet sich auf der Rückseite (Osten) des Hauses.

Objektnummer: 25352080 - 30855 Langenhagen / Krähenwinkel – Langenhagen

Ausstattung und Details

Erdgeschoss:
- Bad mit Wanne und Dusche
- separate Gäste-Toilette
- Einbauküche mit Durchreiche
- Holzfenster mit Doppelverglasung
- Kunststofffenster 3-fach Verglasung im Schlafzimmer (2022)
- Außen-Jalousien elektrisch an alle Fernstern und der Terrassentür
- Bodenbelege: Stäbchenparkett, Teppich- und Mosaikfliesen
- Terrasse zum Garten

Dachgeschoss:
- Bad mit Wanne und WC
- Einbauküche
- Kunststofffenster in allen Zimmern 3-fach verglast (2022)
- Außen-Jalousie (elektrisch) an einem Fenster im Gäste-Zimmer
- Bodenbelag:
- Stäbchenparkett, Vinyl-Designboden, Laminat und Fliesenbelag

Insbesondere im Erdgeschoss besteht Modernisierungsbedarf.
- Öl-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung (2010)
- Öltank außerhalb des Gebäudes
- Garagen mit elektrischen Torantrieben

Objektnummer: 25352080 - 30855 Langenhagen / Krähenwinkel – Langenhagen

Alles zum Standort

Das Zweifamilienhaus befindet sich im Ortsteil Krähenwinkel der Stadt Langenhagen, in der zweiten Reihe einer Wohnstraße, umgeben von den Gärten der Nachbarhäuser. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 400 m entfernt. 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.

Objektnummer: 25352080 - 30855 Langenhagen / Krähenwinkel – Langenhagen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.10.2027. Endenergiebedarf beträgt 152.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 25352080 - 30855 Langenhagen / Krähenwinkel – Langenhagen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Bade & Claudia Bade

Hannoversche Straße 12A Hannover – Region Nord
E-Mail: hannover.nord@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com