

# Exposé

## Wohnung in Langenhagen

**Schöne kernsanierte 3-Zimmerwohnung mit  
traumhaftem Weitblick**



Objekt-Nr. OM-412545

### Wohnung

Verkauf: **225.000 €**

Ansprechpartner:  
Eigentümerin

30851 Langenhagen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	80,20 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Höher als 5. OG
Hausgeld mtl.	390 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive Wohnung überzeugt durch ihre vollständige Renovierung und befindet sich im sechsten Stock – perfekt für alle, die Wert auf eine moderne und hochwertige Innenausstattung legen. Die drei hellen, stilvollen Zimmer bieten genügend Raum, um sich ganz nach eigenem Geschmack einzurichten und ein gemütliches Zuhause zu schaffen. Ein besonderes Highlight ist der Balkon, von dem aus Sie einen wunderschönen Blick auf den Brinker Park genießen können – ideal für entspannte Abende im Freien.

Wenn Sie sich persönlich ein Bild von der Wohnung machen möchten, können Sie selbstverständlich jederzeit einen Besichtigungsstermin vereinbaren.

## Ausstattung

- Abstellraum vorhanden
- Einbauküche bleibt drinnen
- Badezimmer neu
- Alle Türen erneuert
- Alle Fenster in den letzten zwei Jahren erneuert
- Balkonboden neu
- Haustür neu
- Überwiegend Vinylboden
- Sicherungskasten neu
- Alle Lichtschalter neu
- Aufzug im April erneuert

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Immobilie liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen Langenhagens. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das tägliche Leben angenehm macht: Restaurants, Cafés, Bäckereien, Ärzte und gleich zwei Einkaufszentren. Auch Grund- und Gesamtschulen sind bequem erreichbar – perfekt für Familien. Zusätzlich befinden sich mehrere Grün- und Parkanlagen sowie Fitnessstudios ganz in der Nähe, was die Lage besonders attraktiv macht.

Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, der nur eine Minute entfernt liegt, erreichen Sie das CCL in wenigen Minuten und die Hannoveraner Innenstadt in etwa einer Viertelstunde. Ideal für alle, die eine tolle Mischung aus ruhigem Wohnen und schneller Erreichbarkeit der Stadt suchen.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



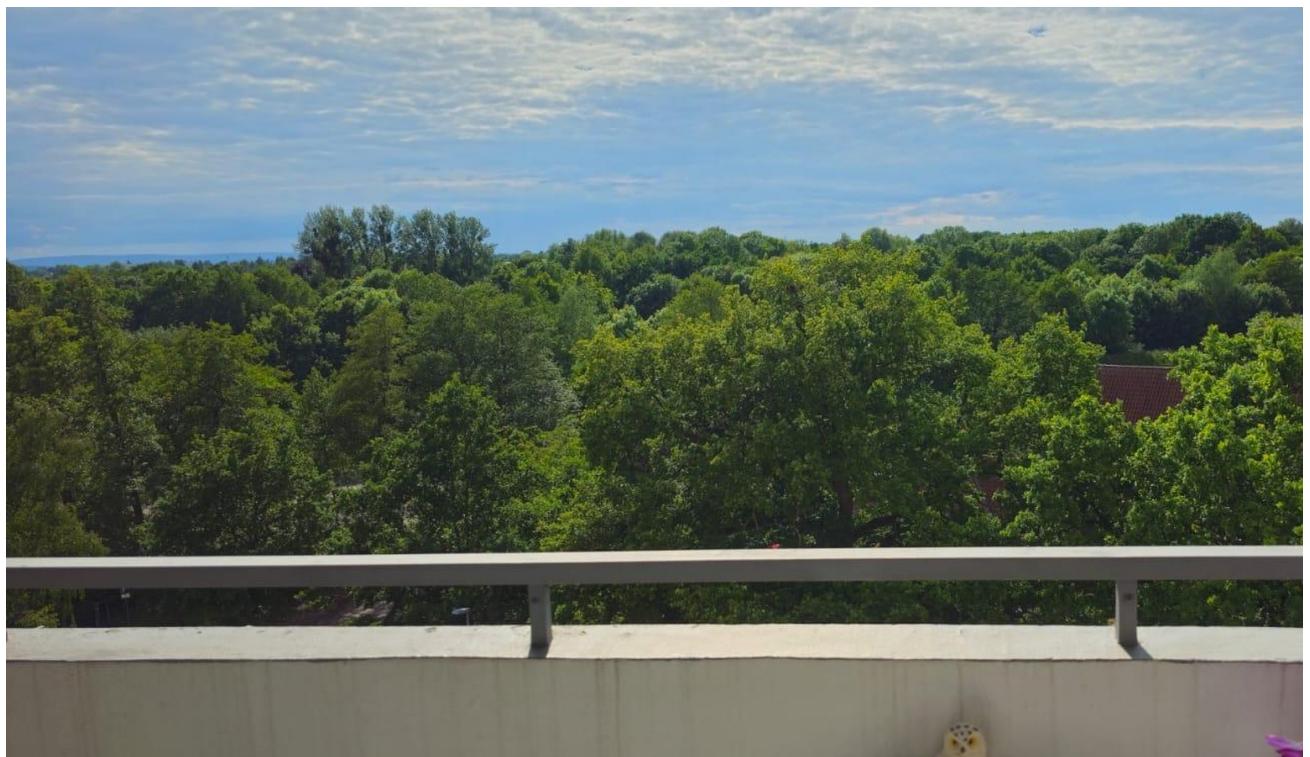
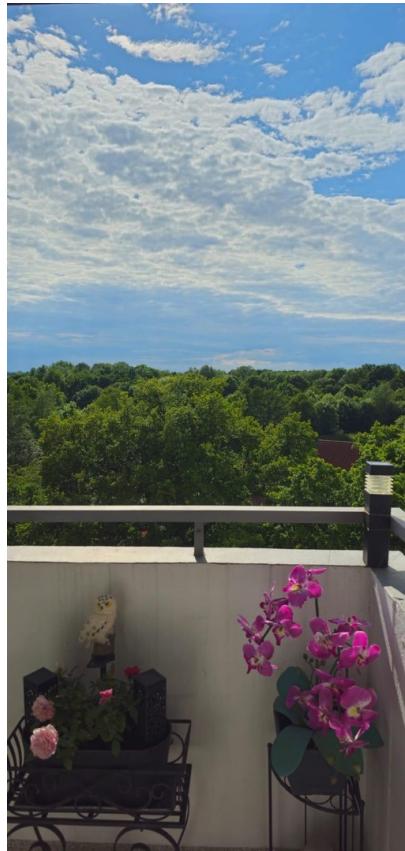
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

**KURZBESCHREIBUNG:**

15 Wohnungen  
Mietpreiszentrale: 847 / 100.000 stell  
Geschöf: EG - 14. OG  
Logo: Brinkholz 24, Süd-Ost-Seite

dazugehörend:  
Ein Keller- oder Dachbodenraum

Wohn-Zimmer	17,76 qm
ESS-Zimmer	8,89 qm
SCHAF-Zimmer	13,79 qm
KINDER-Zimmer	10,67 qm
BAD	4,85 qm
KÜCHE	7,13 qm
FLUR	7,90 qm
ABSTELLRAUM	3,43 qm
BAIKON	5,78 qm
<b>Gesamtfäche</b>	<b>80,20 qm</b>

(Skizze der Wohnung Spiegelverkehr)

Mit dem gleichen Grundriss werden die Wohnungen Lage Brinkholz 24, Süd-West-Seite, angeboten.

(Grundriss geändert)

<b>ENERGIEAUSWEIS</b> für Wohngebäude		
<small>gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG), SE August 2009</small>		
<small>Guttag: 01.08.2010</small>		
<small>Registriernummer: NI-2010-001166276</small>		
<small>U</small>		
<b>Gebäude</b>		
Kennung	4037724_2100480_msl	Auftrags-Nr.: EA9-1791-S
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Bonnerstr. 1, 58355 Lengerich	
Gebäudetyp	Erstbau / Sanierung / geplantes Gebäude	
Baujahr Gebäude	1968	
Baujahr Wärmeversorger	2012	
Anzahl Wohnungen	46	
Anzahl Einheiten	46	
<small>[ ] nach § 81 (4) EGBau aus der Wiederverwendung erzielt</small>		
<small>[ ] Wissenschaftliche Energieberatung</small> <small>[ ] Nutzung Erdgas</small> <small>[ ] Nutzung Wasserkraft</small> <small>[ ] Wärmeleitung</small>		
<small>[ ] Erneuerbare Energien</small>		
<small>[ ] Verteilung</small>		
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> „Zuluftung mit Abstromförderung“ <input type="checkbox"/> „Zuluftung mit Abstromförderung und Wärmetauscher“	
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> „Passive Kühlung“ <input checked="" type="checkbox"/> „Gestealtete Kälte“ <input type="checkbox"/> „Zuluftung aus Strom“ <input type="checkbox"/> „Kühlung aus Wärme“	
Wiederherstellungszeitraum	<input type="checkbox"/> „Anzahl“ <input checked="" type="checkbox"/> „Nächste Fälligkeitstermin für Inspektion“	
Art der Ausstellung	<input type="checkbox"/> „Neuer“ <input checked="" type="checkbox"/> „Wiederherstellung (Förderung/Erhöhung)“ <input type="checkbox"/> „Sonstiges (Wertigkeit)“	
<b>Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes</b>		
<small>Die Angaben basieren auf dem tatsächlichen Zustand des Gebäudes unter Annahme von optimaler Betriebsweise. Die Angaben berücksichtigen die tatsächliche Nutzung des Gebäudes. Wenn die energetische Gebäudezulassung nach dem GEG, die es in der Form von den abgenommenen Wiederaufnahmeprogrammen unterschreitet, ist diese hier angegeben. Der Unterschied zwischen den Angaben im Energieausweis und der Wiederaufnahmeprogrammangabe ist als „Abweichung“ (Erläuterungen - siehe Seite 8). Teil des Energieausweises sind die Wiederaufnahmeprogramme (siehe Kurzbeschreibung - Erläuterungen - siehe Seite 8).</small>		
<small>[ ] Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Drogenhauses erstellt</small>		
<small>[ ] Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energiehauses erstellt</small>		
<small>[ ] Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiehauses erstellt</small>		
<small>[ ] Die Dateneingabe für den Energieausweis erfolgte durch den [ ] Eigentümer [ ] Aussteller</small>		
<b>Hinweise zur Verwendung des Energieausweises</b>		
<small>Der Energieausweis darf lediglich die Information, die im Energieausweis bestimmt sich auf das gesamte Energieausweisobjekt, für die tatsächliche Nutzung des Gebäudes herangezogen werden. Der Energieausweis darf nicht für die Vergleich von Gebäuden zu verwenden.</small>		
<small>Aussteller</small>  <small>BRUNATA METRONA Internationaler Dienstleister für Architektur, Ingenieurwesen und Bauwirtschaft</small>		 <small>24. April 2020 Autorenkennung: [REDACTED]</small>