

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Langenhagen

### 2-Familien Doppelhaushälfte in Langenhagen



Objekt-Nr. **OM-454982**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **750.000 €**

30855 Langenhagen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1955	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	1.400,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	7
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	16,00	Garagen	2
Wohnfläche	190,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	240,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Großzügiges Zweifamilienhaus mit vielfachen Nutzungsmöglichkeiten liegt in Langenhagen. Großer Garten mit überdachtem Pool - das hintere Grundstück kann noch bebaut werden. Kein Keller vorhanden, dafür ein Anbau mit insgesamt 4 Räumen - in einem dieser Räume befindet sich der Öltank.

Zwei getrennte Wohnungen mit einem Hauseingang.

Im Erdgeschoss die Wohnung hat eine Einbauküche, Wohnzimmer, großzügiges Bad, Gäste WC und 3 weitere Zimmer. Von der Küche Zugang zum Garten über eine Terrasse.

Im ersten Obergeschoss ein Vollbad, ein Duschbad, eine Einbauküche, Wohnzimmer und 3,5 Zimmer.

Das Haus wurde ca. 1955 erbaut und in den 70er Jahren erweitert und das Dach erneuert.

Es gibt einen neuen Heizkessel (Marke Viessmann), der im Jahr 2011 eingebaut worden ist. Die Fenster in allen Wohnräumen sind "Flughafen"-Fenster, das bedeutet sie sind 3-fach verglast und in diesen Räumen gibt es Ventilatoren zur Fenster unabhängigen Lüftung.

Die Wohnungen haben Renovierungsbedarf.

## Ausstattung

In beiden Wohnungen sind voll funktionstüchtige Einbauküchen vorhanden mit Markengeräten.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Ein schönes Zweifamilienhaus im Speckgürtel von Hannover in Flughafennähe.

Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Buslinien 610, 611 und 612).

Grundschule und Kindergarten fußläufig zu erreichen, ebenso wie Apotheke und Allgemeinmediziner. Supermarkt in erreichbarer Nähe 850 m.

Gute Freizeitmöglichkeiten wie z. B. Reiten oder Golfen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	279,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie

7



Garagen



Treppenhaus 1



Treppe zum 1. Stock

# Exposé - Galerie



Badezimmer Erdgeschoß



Dusche Erdgeschoß

# Exposé - Galerie



Küche Erdgeschoß



Wohnzimmer Erdgeschoß

# Exposé - Galerie



Gäste WC Erdgeschoß



Erdgeschoß, Zimmer extra

# Exposé - Galerie



Küche 1. OG



Küche 1. OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 - 1. OG



Zimmer 2 - 1. OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 3 - 1. OG



Wohnzimmer - 1. OG

# Exposé - Galerie



ausbaufähiger Dachboden



ausbaufähiger Dachboden



Gerätehaus Garten

# Exposé - Galerie



Anbau



Garten in Richtung Feld

# Exposé - Galerie



Pool mit Beleuchtung



Garten in Richtung Haus

# Exposé - Galerie



Teilstück Garten



Pool mit Dach

# Exposé - Galerie



Bad unten 1



Bad unten 2

# Exposé - Galerie

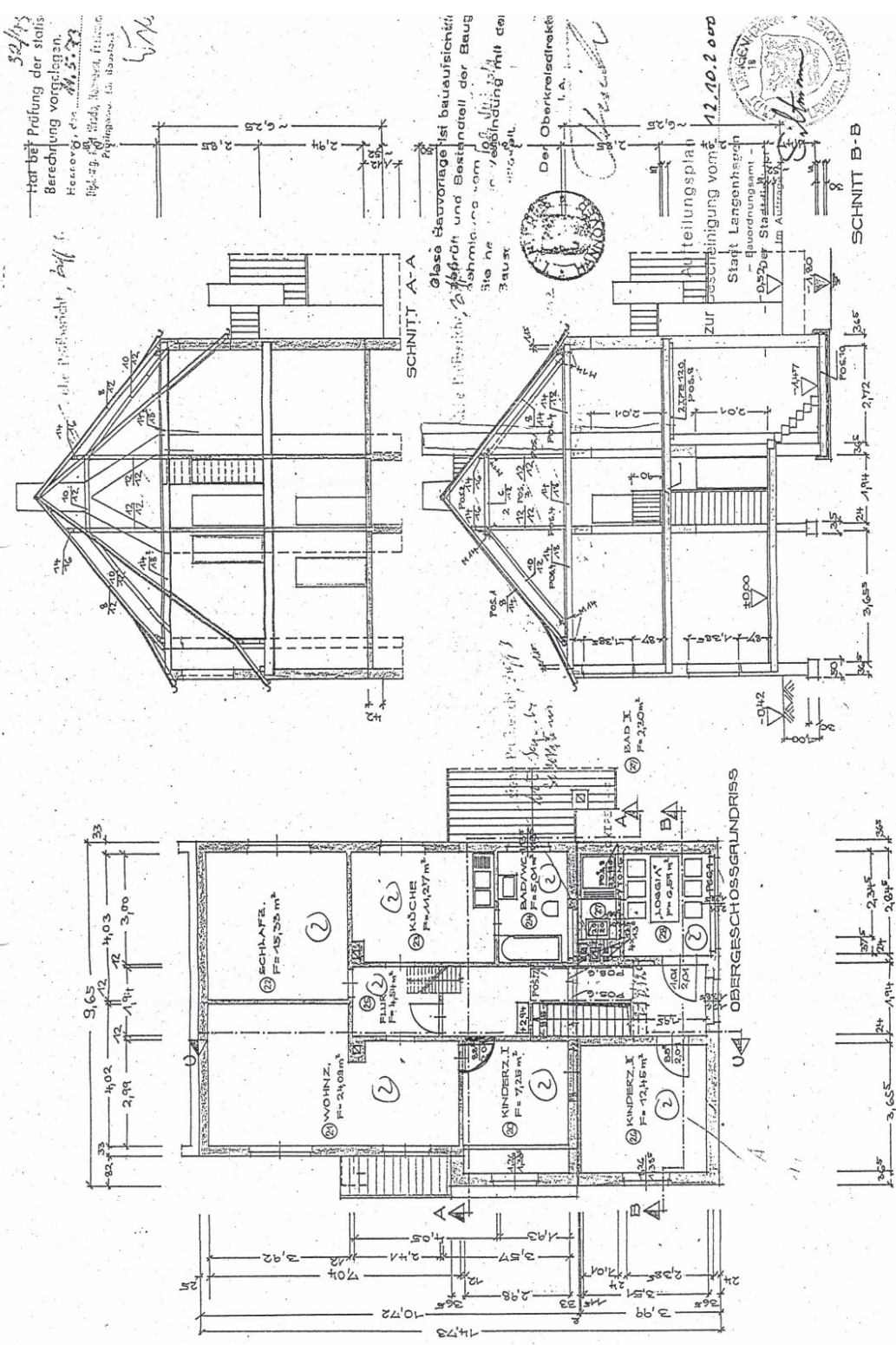


Bad unten 3



Küche unten

# Exposé - Grundrisse



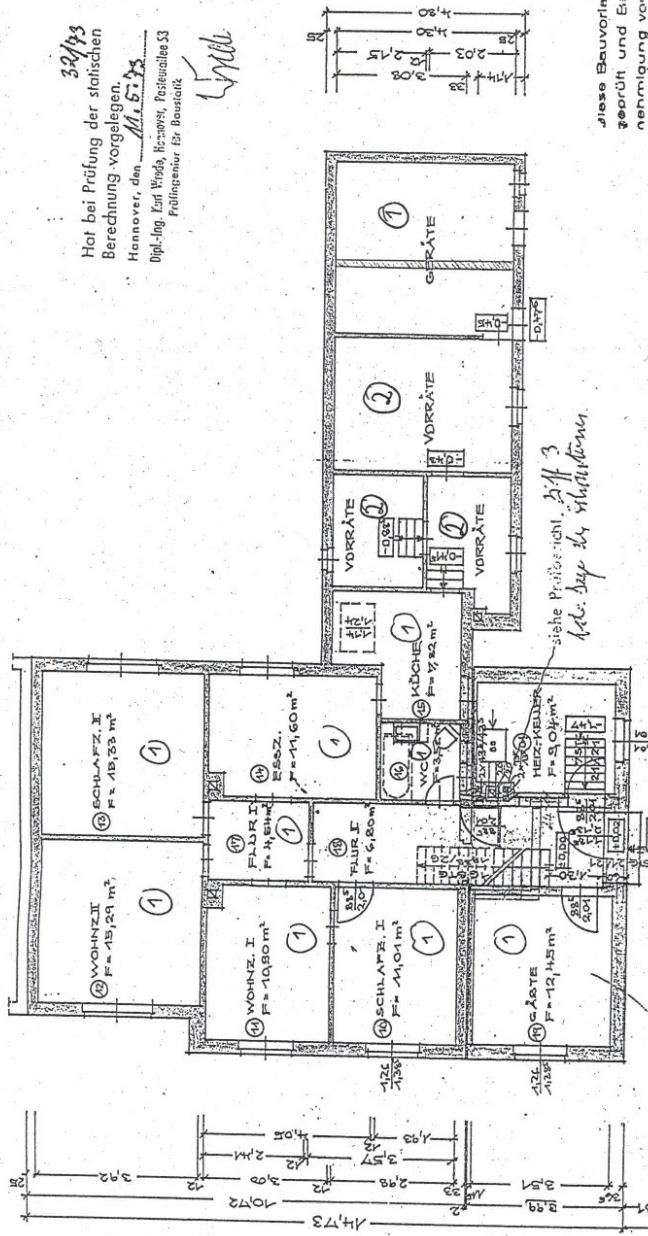
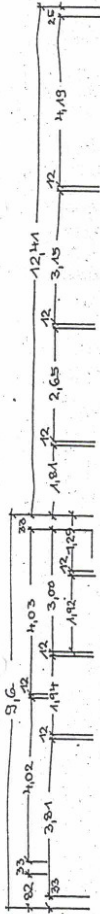
32/15  
 Hat bei Prüfung der stat.  
 Berechnung vorgelegen.  
 Herr Dr. ...  
 ...  
 ...

Glas-Bevorzugung ist bauaufsichtl.  
 abzugeben und Bestandteil der Baug.  
 ...  
 ...

12.10.2000  
 ...  
 ...

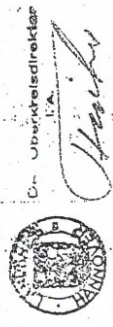
AN-UND UMBAU DES WOHNGHAUSES  
 DES HERREN FRITZ SCHÖBEL  
 300A KÖRNERWINKEL, HOHEKAMP 8 /  
 ...  
 ...

# Exposé - Grundrisse



32/493  
 Hat bei Prüfung der statischen  
 Berechnung vorgelegen.  
 Hannover, den 11.5.73  
 Dipl.-Ing. Karl Wida, Licenzer, Festallee 53  
 Prüfungsur für Baustatik  
*Wida*

Diese Bauvorlage ist bauaufsichtlich  
 geprüft und Extensteil der Baugenehmigung vom 9. Juli 1973 mit dem  
 Betr. Nr. 610

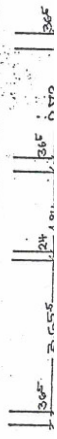
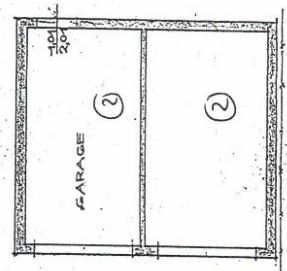


Aufteilungsplan  
 zur Bescheinigung vom 12.10.2009  
 Stadt Langenhagen  
 - Bauordnungsamt -  
 Der Stadtsekretär  
*Silbermann*



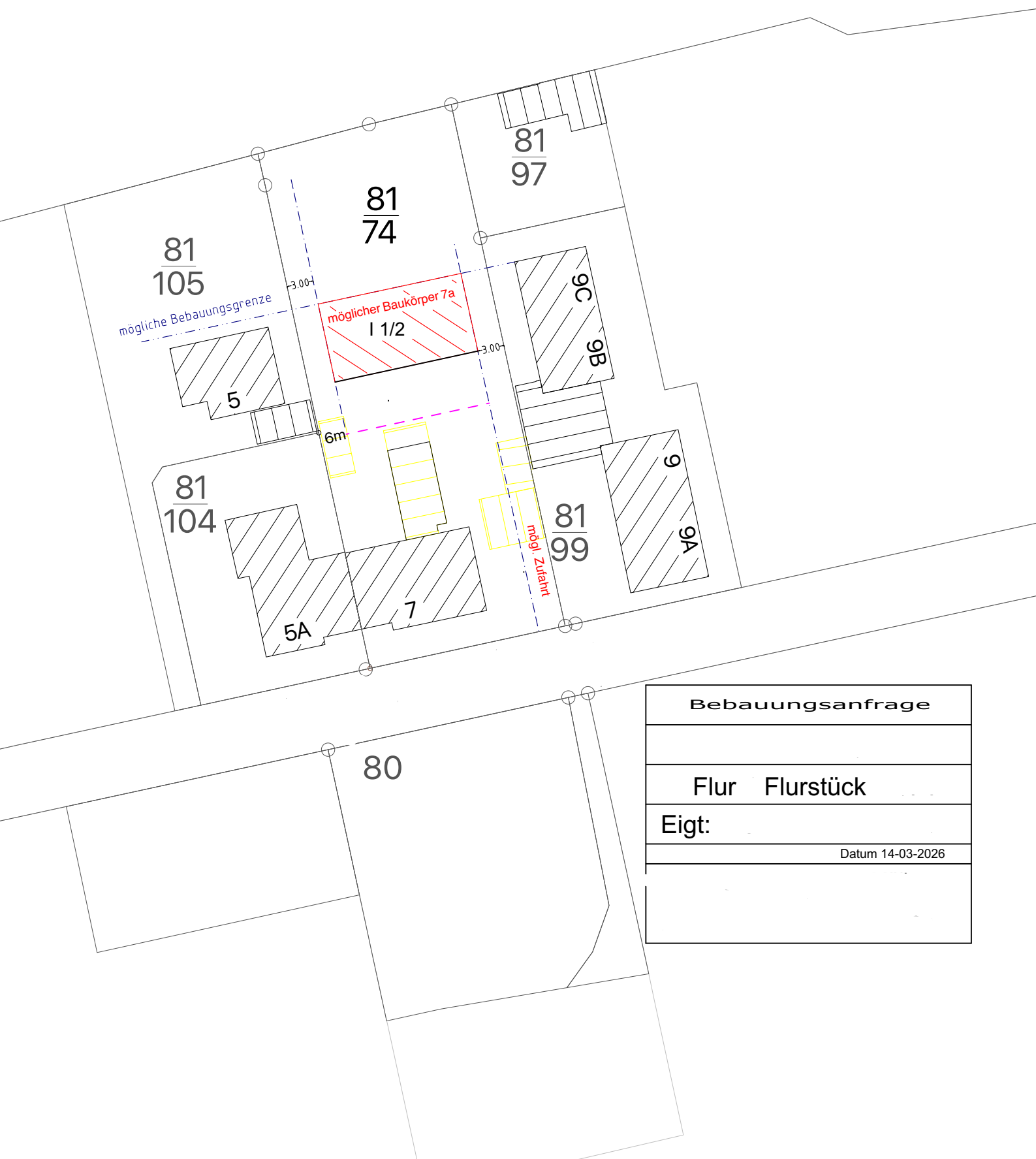
AN- u. UMBAU DES WOHNHAUSES  
 DES HERRN FRITZ SCHÖBEL  
 3001 KRÄHENWIKEL, HOHEKAMP 7  
 ERDGESCHOSS GRUNDRISS

ENTWURF:  
 BAULEITUNG  
 U. AUSFÜHRUNG:  
*Kleinjung*  
*Wida*



# Exposé - Anhänge

1. Bebauungsanfrage/Plan
2. Quadratmeter Wohnungen



<b>Bebauungsanfrage</b>	
Flur Flurstück	
Eigt:	
Datum 14-03-2026	

## Quadratmeter der Wohnungen laut vorliegenden Plänen

### Untergeschoss

#### *abgeschlossene Wohnung:*

Wohnzimmer I	10,90
Wohnzimmer II	15,29
Schlafzimmer II	15,33
Schlafzimmer I	11,01
Küche = Esszimmer	11,60
Bad = Küche	7,52
Flur I	4,54
	<hr/>
	<b>76,19</b>

#### *Räume außerhalb der Wohnung:*

Gäste	12,45
WC	3,52
	<hr/>
	<b>15,97</b>

Gesamt Erdgeschoss **92,16**

### Obergeschoss

Wohnzimmer	24,09
Schlafzimmer	15,33
Kinderzimmer I	7,25
Kinderzimmer II	12,45
Küche	11,27
Bad mit Badewanne	5,01
Duschbad	2,30
Loggia/Vorraum Duschbad	6,59
Flur I	4,54
Flur II ca.	10,00
	<hr/>
	<b>98,83</b>

### Dachboden

ausbaufähig Stehhöhe, ca. 65,00