

Exposé

Wohnung in Langenhagen

Einziehen statt renovieren – kernsanierte Wohnung mit Weitblick



Objekt-Nr. OM-463184

Wohnung

Verkauf: **155.000 €**

Ansprechpartner:
Silvia Skorupa

Brinkholt 17
30851 Langenhagen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	14	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	54,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Höher als 5. OG
Hausgeld mtl.	310 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese modernisierte und liebevoll gepflegte Eigentumswohnung befindet sich in der 10. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Langenhagen und bietet auf ca. 54 m² Wohnfläche ein komfortables Wohnambiente mit beeindruckendem Weitblick.

Die Wohnung wurde umfassend saniert und überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung. Erneuert wurden unter anderem das Badezimmer, die Einbauküche, die Fenster, Heizkörper, die Wohnungseingangstür sowie die Elektroinstallation mit neuem Sicherungskasten. Auch die Leitungen in Küche und Bad wurden erneuert. Verputzte Wände und ein moderner Vinylboden sorgen für ein zeitgemäßes Wohngefühl.

Der sanierte Balkon lädt zum Entspannen ein und bietet einen schönen Ausblick über Langenhagen. Die Wohnung wird unvermietet übergeben und eignet sich daher sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Ausstattung

Kernsanierte Wohnung

- * 54 m² Wohnfläche
- * 10.Etage mit Aufzug
- * Neuer Aufzug (2025)
- * Sanierter Balkon
- * Moderne Einbauküche inklusive
- * Neues Badezimmer mit hochwertiger Verfliesung
- * Küche hochwertig gefliest
- * Neue Leitungen in Bad und Küche
- * Neuer Sicherungskasten
- * Verputzte Wände
- * Vinylboden in allen Wohnräumen
- * Ausgetauschte Fenster
- * Ausgetauschte Heizkörper
- * Neue Wohnungseingangstür
- * Kellerraum vorhanden
- * Treppenhaus im Erdgeschoss erneuert
- * Unvermietet / sofort verfügbar

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung wird provisionsfrei von privat verkauft und ist aktuell unvermietet. Dadurch eignet sie sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Sämtliche Modernisierungsmaßnahmen wurden in den letzten Jahren durchgeführt. Der Aufzug wurde

2025 erneuert, das Treppenhaus im Erdgeschoss modernisiert und der Balkon saniert. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 60 Wohneinheiten. Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich.

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage von Langenhagen, in unmittelbarer Nähe zum City Center Langenhagen (CCL). Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar.

Durch die gute Anbindung an die Innenstadt von Hannover, den Flughafen sowie die Autobahnen A2 und A7 ist die Lage sowohl für Berufspendler als auch für Eigennutzer besonders interessant.

Ein besonderes Highlight ist die Lage in der 10. Etage mit freiem Weitblick über die Umgebung.

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 ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



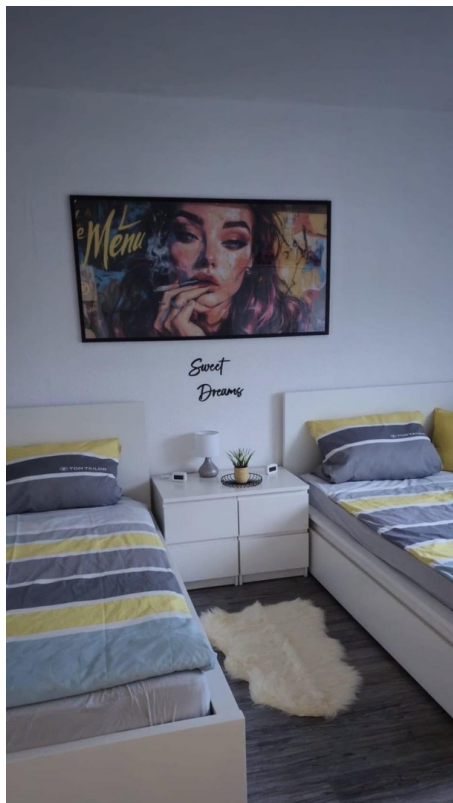
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



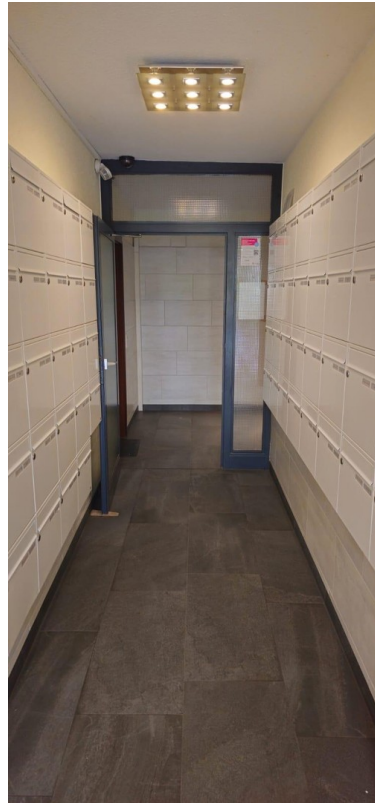
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

1 von 6

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß dem § 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) 08. August 2020

Gültig bis: 23.04.2038 Registrierungsnummer: 16-2020-003166276 1

Gebäude		
Formung	437724_3100460_mud	Auftrags-Nr.: EAP-7791-9
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Bismarckstr. 30/51 Lengenhagen	
Gebäudezust.	Wohnst. gemischt genutztes Gebäude	
Baujahr Gebäude	1968	
Baujahr Wärmeerzeuger	2012	
Anzahl Wohnungen	60	
Gebäudeenergie (kWh)	1995,32	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Heizung Erdgas Warmwasser:	
Erneuerbare Energien	Art: Verwendung:	
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Perforation <input type="checkbox"/> Lüftungslappe mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schallschleier <input type="checkbox"/> Lüftungslappe ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gefaserte Kälde <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Kleinanlagen	Anzahl:	Nichtes Fälligkeitdatum der Inspektion:
Art der Auslieferung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neuherausgabe <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (Heizung) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes
Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energievertrags ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte stellen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen - siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis).
 Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energievertrags erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.
Die Datenerhebung für den Energieausweis erfolgte durch den: Eigentümer Aussteller

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller: **BRUNATA METRONA**
IMMOBILIENVERMITTLUNG
LA. Barbara Mandry, Dipl.-Ing. Architekt, Energieberater
Wohn-Park-Str. 2, 10245 Berlin

24. April 2020
Mandry

Exposé - Grundrisse

