

# Exposé

## Reihenhaus in Langenhagen

**Exklusives Reihenhaus in Bestlage von Hannover-Langenhagen – umfassend modernisiert & bezugsfertig**



Objekt-Nr. OM-468103

**Reihenhaus**

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Laby

30851 Langenhagen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1978	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	209,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	45,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses hochwertig modernisierte Reihenhaus in Massivbauweise vereint modernes Wohnen mit einer erstklassigen Lage im Herzen von Hannover-Langenhagen. Nur eine Gehminute vom City Center Langenhagen sowie den öffentlichen Verkehrsmitteln entfernt und mit einer Fahrzeit von lediglich ca. 10 Minuten zum Flughafen Hannover bietet diese Immobilie eine perfekte Kombination aus Komfort, Urbanität und Lebensqualität.

Im Rahmen einer umfassenden Modernisierung wurde das Haus technisch und optisch auf einen gehobenen Stand gebracht. Sämtliche wesentlichen Gewerke wurden erneuert bzw. modernisiert, sodass Sie ohne Renovierungsaufwand einziehen können. Die Heizungsanlage, Fenster, das Badezimmer sowie die Treppe wurden vollständig erneuert. Das Dach wurde neu eingedeckt und hochwertig gedämmt. Auch der Keller wurde ausgebaut und gedämmt und schafft zusätzlichen, vielseitig nutzbaren Wohn- oder Hobbyraum.

Die Elektrik wurde erweitert und den heutigen Anforderungen angepasst. Neue Bodenbeläge in allen Bereichen sorgen für ein modernes und einheitliches Wohnambiente. Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Ein weiteres Highlight ist die neu gestaltete Dachterrasse, die einen attraktiven Rückzugsort im Freien schafft.

Besonders hervorzuheben ist der kaum einsehbare Garten, der viel Ruhe und Privatsphäre bietet – eine grüne Oase zum Entspannen und Genießen.

Highlights auf einen Blick:

Reihenhaus in solider Massivbauweise

Absolute Bestlage in Hannover-Langenhagen

Nur ca. 1 Minute zum CCL und zum Nahverkehr

Ca. 10 Minuten zum Flughafen Hannover

Umfassend modernisiert

Modernisierte Heizungsanlage

Neue Fenster

Neue moderne Badezimmer

Neue Treppe

Dach neu und gedämmt

Ausgebauter und gedämmter Keller

Erweiterte Elektrik

Sämtliche Bodenbeläge erneuert

Elektrische Rollläden

Neu ausgebaute Dachterrasse

Toller, kaum einsehbarer Garten

Vorbereitung Smart Home (Fingerdrucksensor etc.)

Wohnfläche 105m<sup>2</sup>

Nutzfläche 149m<sup>2</sup>

Bezugsfertiger Zustand ohne Renovierungsbedarf

## Ausstattung

Im Rahmen der umfassenden Modernisierung wurde großer Wert auf Qualität, Langlebigkeit und hochwertige Markenprodukte gelegt. Im gesamten Haus wurden ausschließlich hochwertige Bodenbeläge deutscher Markenhersteller sowie moderne Qualitätsfliesen verbaut, die für ein stilvolles und zeitgemäßes Wohnambiente sorgen.

Die verbauten Fenster verfügen über eine moderne 3-fach-Verglasung mit hervorragenden Wärme- und Schallschutzeigenschaften. Sämtliche Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet, die komfortabel per Funk gesteuert werden können. Die Installation ist bereits Smart-Home-vorbereitet und bietet somit ideale Voraussetzungen für eine moderne Hausautomation.

Auch bei der Elektroausstattung wurde auf Qualität gesetzt: Schalter- und Steckdosenprogramme von Busch-Jaeger unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard.

Im Badezimmer kamen ausschließlich hochwertige Markenprodukte zum Einsatz. Keramik und Armaturen von Villeroy & Boch wurden mit moderner Sanitärtechnik von Geberit kombiniert und schaffen ein elegantes, zeitloses Ambiente.

Ergänzt wird die hochwertige Ausstattung durch moderne Heizkörper von Buderus. Die konsequente Verwendung hochwertiger Materialien und renommierter Hersteller macht diese Immobilie zu einem sofort bezugsfertigen Zuhause mit nachhaltigem Qualitätsanspruch.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Langenhagen. Das CCL (City Center Langenhagen), Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in nur einer Minute erreichbar. Die hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit der Hannoveraner Innenstadt und des Flughafens Hannover in nur etwa 10 Minuten. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur und ruhigem Wohnumfeld macht diese Lage besonders attraktiv.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	94,37 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Hausansicht vorne

# Exposé - Galerie



Hausansicht hinten



Treppenaufgang EG



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Flur EG



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Treppenabgang 1. OG



Flur 1. OG



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Dachterasse

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang UG



Flur UG

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer / Hobbyraum



Garten

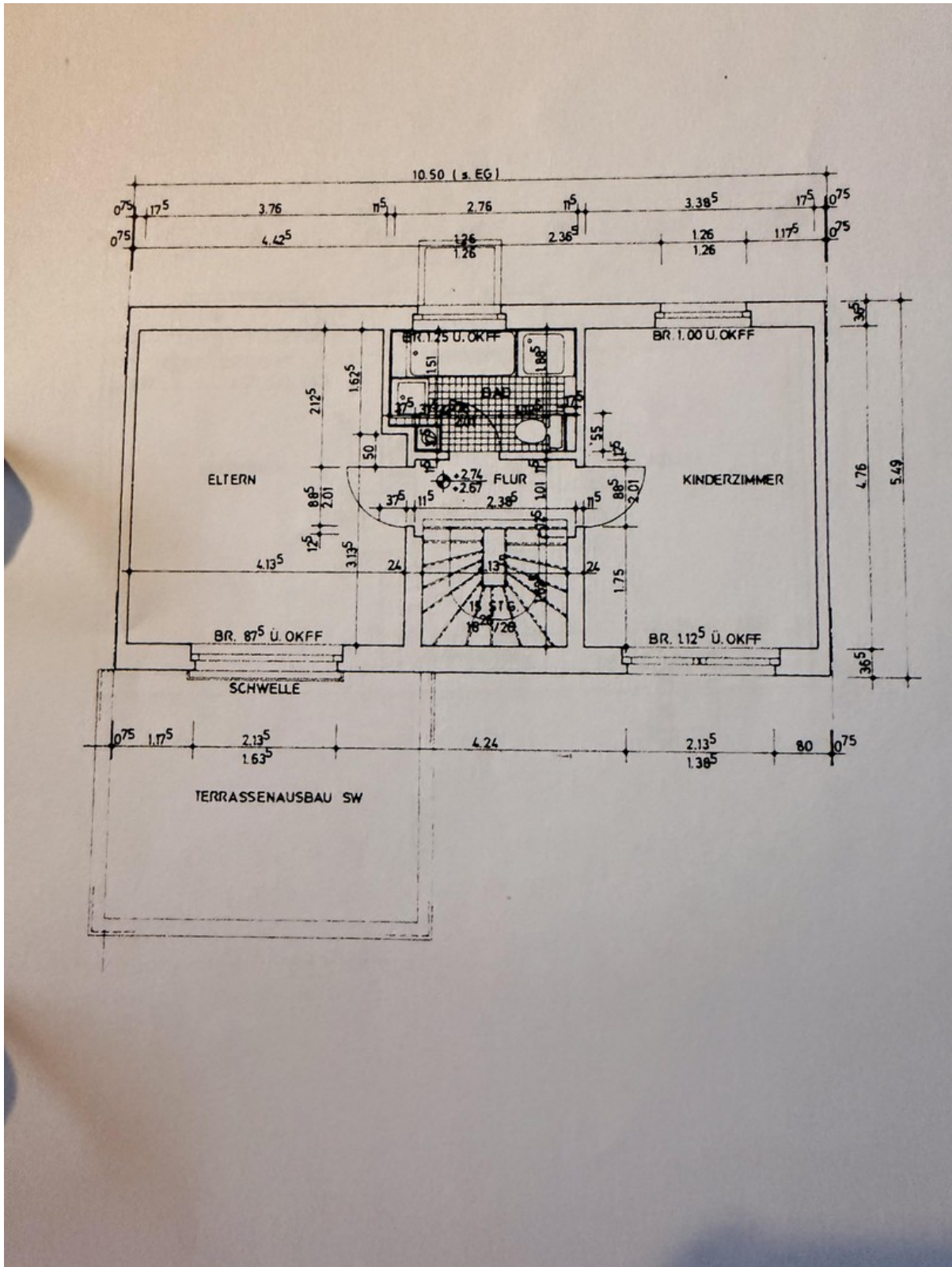
# Exposé - Galerie



Garten 2



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

