



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

ANGEBOTSVERFAHREN - Kernsanierte Wohnung in Langenhagen mit eigenem Garten!



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KHV_466	Stand vom:	22.02.2025
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	1960
Straße:	Kastanienallee 45	Ort:	30851 Langenhagen
Wohnfläche:	87,00 m ²	Etage:	1
Anzahl Zimmer:	2,0	Anzahl Schlafzimmer:	1,0
Anzahl Badezimmer:	1,0	Anzahl sep. WC:	1,0
Zustand:	Teil/Vollsaniert		

Preise:

Kaufpreis:	234.567,00 €	Hausgeld:	149,00 €
Provision:	3,57% inkl. MwSt.		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2034-11-13
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	2022
Befeuerung:	Luftwp	Primärer Energieträger:	LUFTWP
Endenergiebedarf:	186.30 kWh/m ² /a		

Ansprechpartner:

Firma:	Finest Properties Hannover GmbH	Name:	Christopher Grein
Straße:	Annenstraße 1	Ort:	30171 Hannover
Telefon:	01726743140	E-Mail:	christopher.grein@kensington-international.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Diese exklusive, vollständig sanierte Erdgeschosswohnung in Langenhagen bietet auf 87 m² modernen Wohnkomfort in einer der beliebtesten Wohnlagen der Region Hannover. Mit einem privaten Gartenanteil und direktem Zugang zum idyllischen Brinker Park genießen Sie eine perfekte Mischung aus urbanem Leben und naturnaher Erholung. Der großzügige, offene Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche schafft eine einladende Atmosphäre, die durch einen Wintergarten und einen Kaminofen zusätzlich aufgewertet wird.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die moderne und energieeffiziente Luftwärmepumpe, die nicht nur für ein angenehmes Raumklima sorgt, sondern auch erhebliche ökologische und ökonomische Vorteile bietet. Im Vergleich zu herkömmlichen Heizsystemen ermöglicht sie eine nachhaltige und kosteneffiziente Wärmeversorgung, reduziert die CO₂-Emissionen und trägt zur Schonung wertvoller Ressourcen bei. Zudem sorgt die Fußbodenheizung für eine gleichmäßige Wärmeverteilung und ein behagliches Wohngefühl.

Das Tageslichtbad überzeugt mit einer freistehenden Badewanne sowie einer bodentiefen Dusche – eine wahre Wellness-Oase in den eigenen vier Wänden. Ergänzt wird das Platzangebot durch drei Kellerräume, die wertvollen zusätzlichen Stauraum bieten.

Ein wichtiger Hinweis zur Energieeffizienz: Der vorliegende Energieausweis bezieht sich auf das gesamte Gebäude. Durch die Installation der modernen Luftwärmepumpe weist die angebotene Wohnung jedoch eine deutlich bessere Energieeffizienz auf, als es das Ergebnis des Energieausweises vermuten lässt. Somit profitieren Sie von einem nachhaltig optimierten Energieverbrauch und geringeren Heizkosten.

Die zentrale Lage sorgt für eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, den Flughafen und die Autobahnen, während alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem fußläufig erreichbar sind. KFZ-Stellplätze befinden sich direkt vor der Tür, sodass auch in Sachen Mobilität keine Wünsche offenbleiben.

Diese Wohnung ist die perfekte Wahl für alle, die modernes Wohnen mit hohem Komfort, nachhaltiger Energieeffizienz und einer erstklassigen Lage verbinden möchten.

Diese Immobilie wird transparent über ein professionelles und digitales Angebotsverfahren verkauft. Nach dem erfolgten Besichtigungstermin erhalten Sie von uns per Mail eine Einladung inklusive Link zum Angebotsverfahren. Somit ist für Sie der ganze Prozess unkompliziert und einfach gestaltet. Außerdem ist durch das Angebotsverfahren die Chancengleichheit für alle Interessenten, trotz der hohen Nachfrage, garantiert.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Lage:

Langenhagen gehört zur Region Hannover und liegt nördlich der Landeshauptstadt Hannover. Auf dem Langenhagener Stadtgebiet liegt der Flughafen Hannover-Langenhagen, ebenso die hannoversche Pferderennbahn Neue Bult.

Die Wohnung befindet sich im Süd-Westen von Langenhagen, in unmittelbarer Nähe zur Flughafenstraße, angrenzend an den Brinker Park. Hier können Sie mit sich bei einem Spaziergang entspannen oder Ihrem Hund den nötigen Auslauf ermöglichen.

Die Verkehrsanbindung von Langenhagen ist ausgezeichnet. Sowohl die A2, als auch die A7 sind vom Stadtkern aus

schnell zu erreichen. Die Anbindung an den Flughafen und die öffentlichen Verkehrsmittel sind optimal, da sowohl Anbindung an das Bus- und Straßenbahnnetz, als auch ein S-Bahnhof zu Langenhagen gehören. Sie können innerhalb von zehn bis fünfzehn Minuten vom Stadtkern Langenhagen den Hauptbahnhof Hannover erreichen. In unmittelbarer Umgebung gibt es zahlreiche Möglichkeiten zum Einkaufen für den täglichen Bedarf und einige Restaurants sowie Cafés, die zum Verweilen einladen. Ärzte und Apotheken befinden sich auch in direkter Nachbarschaft. Ebenso erreichen Sie Kindergärten und Schulen innerhalb weniger Minuten in Langenhagen.

Ausstattung:

- Hochwertige Einbauküche
- Wintergarten
- Kaminofen
- Elektrik und Verrohrung saniert
- Fußbodenheizung
- Vinyl-Fußbodenbeläge
- Badezimmer und Gäste-WC komplett saniert
- Tageslichtbad mit freistehender Badewanne und bodentiefer Dusche
- 2021 neue Fenster im gesamten Haus
- 2022 Luftwärmepumpe und Warmwasserspeicher neu
- Eigener Gartenanteil
- 3 Kellerräume
- WPC Terrasse und Zaun neu
- Gartenhütte
- 2021 neue Haustür
- Videogegensprechanlage
- 2021 Treppenhaus komplett saniert
- Eingangsbereich neu überdacht und gepflastert
- KFZ-Stellplätze vor der Tür

Sonstiges:

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Grein unter der Mobilfunknummer 0172-6743140 gerne zur Verfügung. Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre E-Mail-Adresse zu hinterlassen. Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: www.kensington-hannover.com. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Bilder

Wohnzimmer



Wintergarten_I



Wintergarten_II



Küche_I



Küche_II



Bad_I



Bad_II



Schlafzimmer_I



Schlafzimmer_II



Gäste_WC



Flur_I



Flur_II



Treppenhaus



Draufsicht



Front



Rückseite



Garten_I



Garten_II



Grundriss

