

Hamburg / Langenhorn - Langenhorn

# Wohnkomfort auf einer Ebene: 4 Zimmer, Terrasse, Aufzug

Objektnummer: 26101013



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 26101013 - 22419 Hamburg / Langenhorn - Langenhorn**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26101013 - 22419 Hamburg / Langenhorn - Langenhorn

## Auf einen Blick

Objektnummer	26101013	Kaufpreis	649.000 EUR
Wohnfläche	ca. 108 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 13 m <sup>2</sup>
Baujahr	2019	Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 26101013 - 22419 Hamburg / Langenhorn - Langenhorn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	KWK_Fossil	Endenergiebedarf	61.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.10.2029	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Blockheizkraftwerk	Baujahr laut Energieausweis	2019

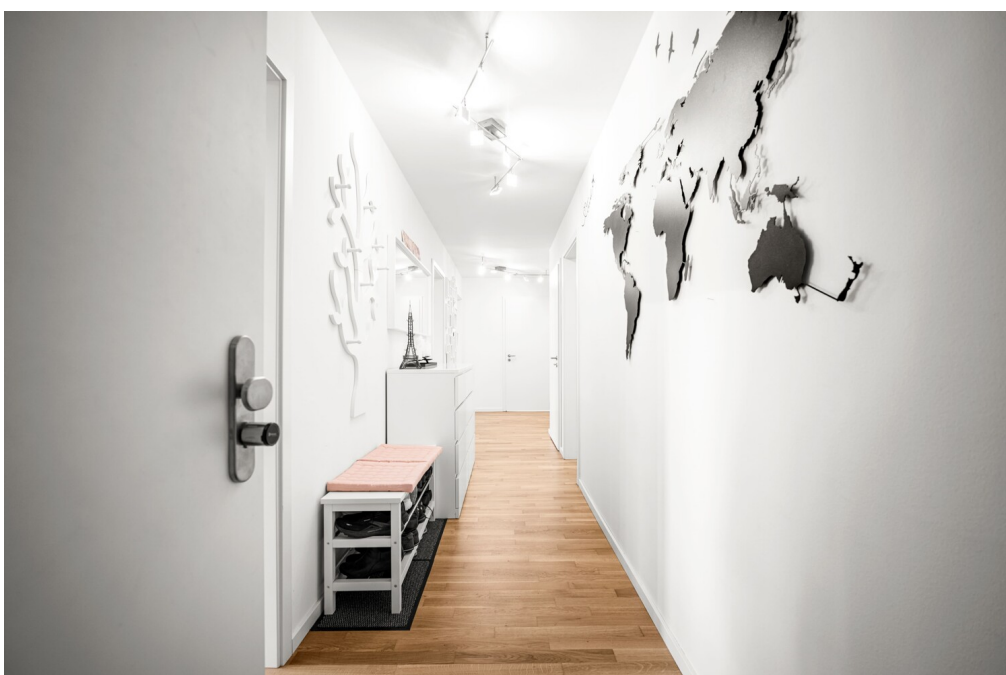
Objektnummer: 26101013 - 22419 Hamburg / Langenhorn - Langenhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26101013 - 22419 Hamburg / Langenhorn - Langenhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26101013 - 22419 Hamburg / Langenhorn - Langenhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26101013 - 22419 Hamburg / Langenhorn - Langenhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26101013 - 22419 Hamburg / Langenhorn - Langenhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26101013 - 22419 Hamburg / Langenhorn - Langenhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26101013 - 22419 Hamburg / Langenhorn - Langenhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26101013 - 22419 Hamburg / Langenhorn - Langenhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26101013 - 22419 Hamburg / Langenhorn - Langenhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26101013 - 22419 Hamburg / Langenhorn - Langenhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26101013 - 22419 Hamburg / Langenhorn - Langenhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26101013 - 22419 Hamburg / Langenhorn - Langenhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26101013 - 22419 Hamburg / Langenhorn - Langenhorn

## Die Immobilie



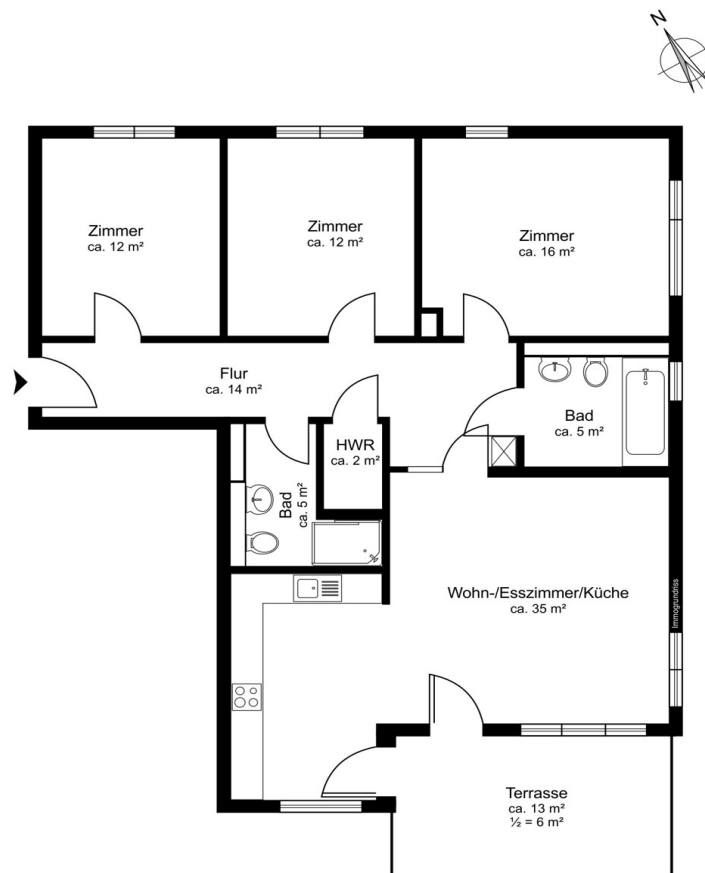
Objektnummer: 26101013 - 22419 Hamburg / Langenhorn - Langenhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26101013 - 22419 Hamburg / Langenhorn - Langenhorn

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26101013 - 22419 Hamburg / Langenhorn - Langenhorn**

## **Ein erster Eindruck**

Diese helle 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2019. Die gesamte Anlage besteht aus fünf Gebäuden mit insgesamt 81 Wohneinheiten und ist auf einem ca. 9.500 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen.

Die gut geschnittene Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 108 m<sup>2</sup>, liegt im Erdgeschoss und eignet sich perfekt für Paare oder kleine Familien.

Ein Personenaufzug bringt Sie komfortabel vom Kellergeschoss und der Tiefgarage bis in das Erdgeschoss. Die Wohnung überzeugt durch einen rundum durchdachten Grundriss. Jeder Raum ist von dem geräumigen Flur aus begehbar. Die gesamte Wohnung ist mit einem hochwertigen Eichenparkett ausgelegt - dieses sorgt für ein behagliches Wohngefühl.

Das Wohn-/Esszimmer bietet viel Platz für eine große Sofalandschaft und einen großen Esstisch, wo Sie mit der Familie und Freunden gemütliche Stunden genießen können.

Die moderne Küche überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, das zeitlos schöne Design und die namhaften Markengeräte. Sie bietet zudem reichlich Stauraum für praktische Arbeitsabläufe. Von hier aus gelangen Sie auf die nach Süd-West ausgerichtete Terrasse. Hier können Sie die warmen Tage des Jahres genießen und entspannen.

Die Wohnung verfügt über drei weitere helle und gut geschnittene Zimmer.

Zwei Bäder - eines mit Badewanne und Fenster und eines mit bodentiefer Dusche - bieten mit hochwertiger Ausstattung von Villeroy & Boch und Grohe sowie Handtuchheizkörpern zusätzlichen Komfort.

Ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss ergänzen das Angebot dieser Wohnung. Ein separater Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz, der separat zu erwerben wäre, sind ebenso vorhanden. Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre praktische Raumaufteilung und die solide Bauweise, sondern auch durch die Lage.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung - wir freuen uns auf Sie!

**Objektnummer: 26101013 - 22419 Hamburg / Langenhorn - Langenhorn**

## **Ausstattung und Details**

- \* **KfW 70 Standard**
- \* **moderne Einbauküche**
- \* **Fußbodenheizung**
- \* **Duschbad mit Regendusche**
- \* **Eichenparkett**
- \* **Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss**
- \* **elektrische Rollläden**
- \* **Fahrstuhl**
- \* **Bosch Smart-Home-System (aktuell für Fußbodenheizung und Rollläden)**
- \* **LAN-Verkabelung**
- \* **Kabel- und Internetanschluss in jedem Wohnraum**
- \* **breite Türen**
- \* **Terrasse ca. 13 m<sup>2</sup> mit Strom- und Wasseranschluss, zzgl. Gartenanteil (Sondernutzungsrecht)**
- \* **Kellerraum ca. 13 m<sup>2</sup>**
- \* **TG-Stellplatz**
- \* **Fahrradkeller**

**Objektnummer: 26101013 - 22419 Hamburg / Langenhorn - Langenhorn**

## **Alles zum Standort**

**Langenhorn ist besonders bei Familien ein sehr beliebter Stadtteil im Norden der Hansestadt. Viele Grünflächen, das Naturschutzgebiet Raakmoor, die Wanderwege entlang der Tarpenbek und zahlreiche Sportvereine bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Es gibt Kindergärten und Schulen in gut und sicher erreichbarer Entfernung.**

**Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung vorhanden. Darüber hinaus ermöglicht der Langenhorner Markt mit einem Einkaufszentrum, großen Supermärkten, Kaufhäusern, verschiedenen Banken und Drogeriemärkten eine umfangreiche Nahversorgung. Des Weiteren bietet die Gastronomie - vom Imbiss bis zum Edelrestaurant - ein breit gefächertes Angebot.**

**Die Verkehrsanbindung mit dem PKW ist durch die Autobahn A7 als sehr gut zu bezeichnen, Sie erreichen die Anschlussstelle in nur wenigen Minuten, ob Richtung Norden nach Kiel oder gen Süden Richtung Hannover. Von den nahegelegenen U-Bahn-Haltestellen Langenhorn Nord oder auch Langenhorn Markt gelangen Sie mit der Linie U1 in ca. 30 Minuten zum Hauptbahnhof. Den Hamburger Flughafen erreichen Sie in ca. 15 Minuten.**

**Diverse Arztpraxen und die Asklepios Klinik Nord-Heidberg gewährleisten eine umfangreiche ärztliche Betreuung und runden das Angebot in diesem lebendigen Stadtteil ab.**

**Objektnummer: 26101013 - 22419 Hamburg / Langenhorn - Langenhorn**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26101013 - 22419 Hamburg / Langenhorn - Langenhorn**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sandra Husemann**

---

**Poppenbütteler Weg 191a, 22399 Hamburg**

**Tel.: +49 40 - 53 32 73 59 0**

**E-Mail: [hamburg.alstertal@von-poll.com](mailto:hamburg.alstertal@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**