

Hamburg – Langenbek

Your new home with room for ideas – a terraced house in a prime location!

Property ID: 25135023



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 218 m²

Property ID: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

At a glance

Property ID	25135023	Purchase Price	299.000 EUR
Living Space	ca. 110 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	4		
Bedrooms	3	Modernisation / Refurbishment	2018
Bathrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1957	Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Built-in kitchen

Property ID: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	176.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	08.07.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1957

Property ID: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

The property



Property ID: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

The property



Property ID: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

The property



Property ID: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

The property



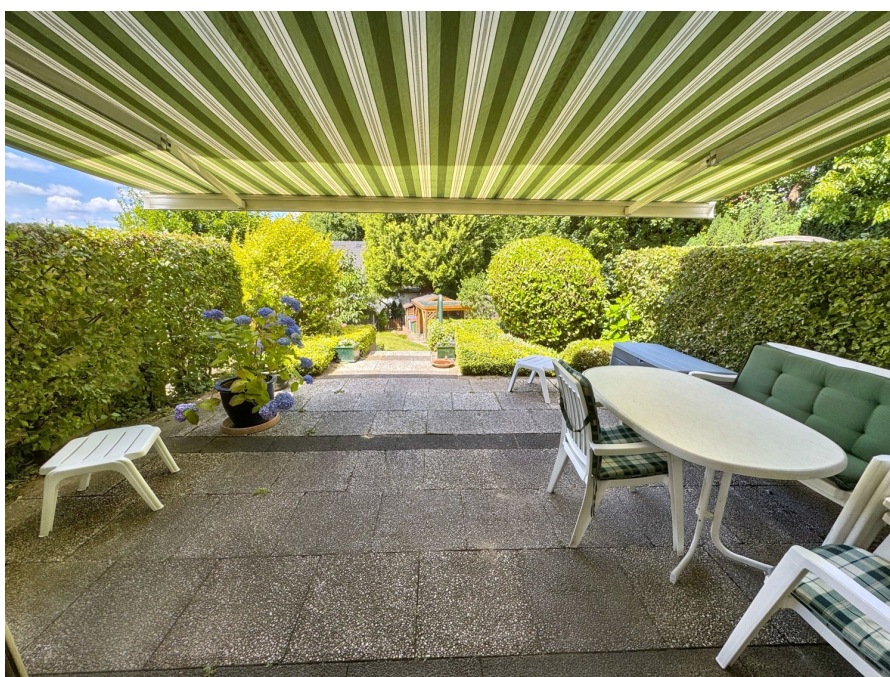
Property ID: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

The property



Property ID: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

The property



Property ID: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

The property



Property ID: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

The property



Property ID: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

The property



Property ID: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

The property



Property ID: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

The property



Property ID: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

The property



Property ID: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

The property



Property ID: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

The property



Property ID: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

A first impression

This terraced house, built in 1956 on a 218 m² plot, boasts a solid structure and an interesting architectural layout. The property offers not only a peaceful and family-friendly living environment but also ample potential for individual customization. The interesting split-level design is particularly noteworthy, giving the house a unique spatial effect. The living room is located on the slightly offset lower level and opens directly onto the sunny terrace and the spacious, mature garden – ideal for relaxing outdoors or entertaining with family and friends. The house is in good condition, yet offers future owners the opportunity to personalize it through targeted renovations and modernizations, creating a truly unique home. An additional advantage: a garage on a separate plot of land is available for purchase nearby for €15,000. This is a real benefit in this location, where parking is in high demand. A property with character, solid substance and great potential – perfect for those who value individuality and a well-thought-out spatial concept.

Property ID: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

Details of amenities

- 218 m² Eigenlandgrundstück
- Zimmer 4
- Heizung erneuert im Jahre 2018
- Eine Garage auf einem separaten Eigenlandgrundstück in der näheren Umgebung ist separat erwerbbar.
- Teilkeller mit Außenzugang

Property ID: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrten Wohnlagen im Hamburger Stadtteil Langenbek, im Süden von Harburg. Geprägt von gepflegter Einfamilienhausbebauung, alten Baumbeständen und viel Grün, bietet das Umfeld ein ruhiges, familienfreundliches Wohnklima mit hohem Erholungswert. Die direkte Nähe zum Wald und weitläufige Grünflächen laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein – Natur beginnt hier direkt vor der Haustür.

Trotz der idyllischen Lage ist die Anbindung an die städtische Infrastruktur hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgung befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der öffentliche Nahverkehr sorgt für eine schnelle Verbindung in die Harburger Innenstadt sowie zur S-Bahn, von wo aus man zügig die Hamburger City erreicht.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, gewachsener Nachbarschaft und guter Erreichbarkeit macht diese Lage besonders attraktiv – sowohl für Familien als auch für Ruhesuchende, die auf eine gute Anbindung nicht verzichten möchten.

Property ID: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 176.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg

Tel.: +49 40 - 46 00 26 89 0

E-Mail: hamburg.harburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com