

Hamburg - Langenhorn

# Wohnen im Grünen -gemütliches Haus mit Garten

*Número de propiedad: 26101017*



*www.von-poll.com*

**PRECIO DE COMPRA: 265.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 66 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 400 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26101017 - 22415 Hamburg - Langenhorn**

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Planos de planta**
- Una primera impresión**
- Detalles de los servicios**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26101017 - 22415 Hamburg - Langenhorn

## De un vistazo

Número de propiedad	26101017
Superficie habitable	ca. 66 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	3
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1937
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	265.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1999
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido

Número de propiedad: 26101017 - 22415 Hamburg - Langenhorn

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Estufa	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	madera	Demanda de energía final	259.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	02.06.2036	Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	2020

Número de propiedad: 26101017 - 22415 Hamburg - Langenhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 26101017 - 22415 Hamburg - Langenhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 26101017 - 22415 Hamburg - Langenhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 26101017 - 22415 Hamburg - Langenhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 26101017 - 22415 Hamburg - Langenhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 26101017 - 22415 Hamburg - Langenhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 26101017 - 22415 Hamburg - Langenhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 26101017 - 22415 Hamburg - Langenhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 26101017 - 22415 Hamburg - Langenhorn

## La propiedad



Número de propiedad: 26101017 - 22415 Hamburg - Langenhorn

## La propiedad



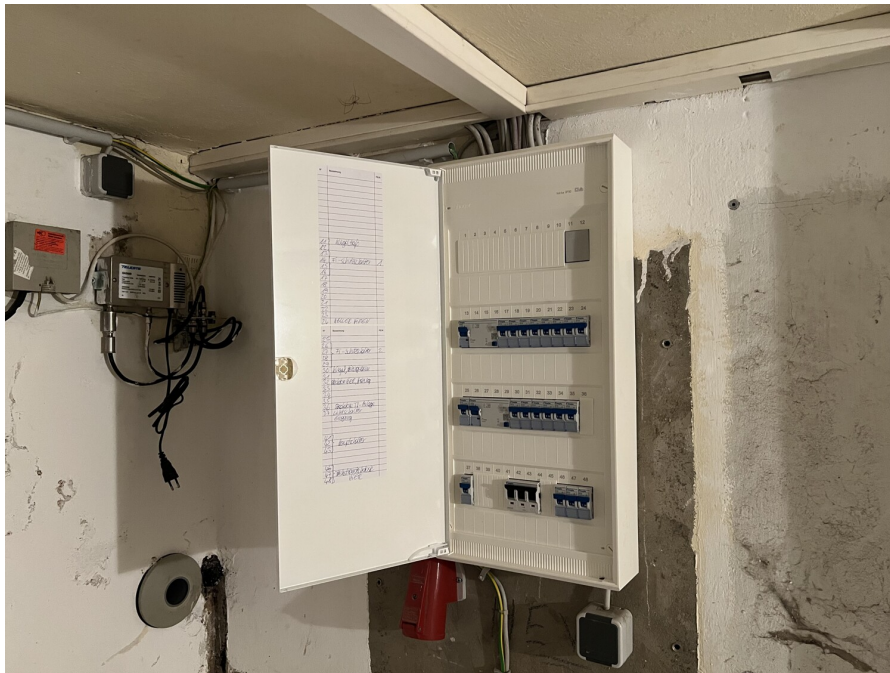
Número de propiedad: 26101017 - 22415 Hamburg - Langenhorn

## La propiedad



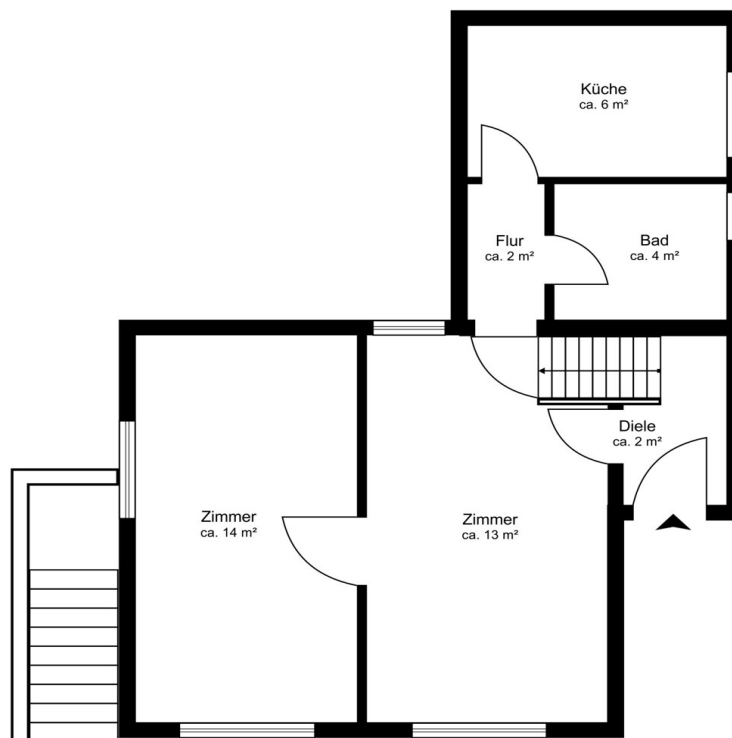
Número de propiedad: 26101017 - 22415 Hamburg - Langenhorn

## La propiedad

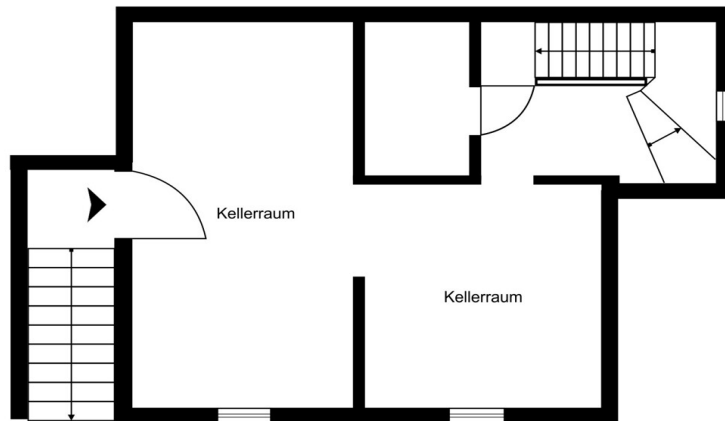


Número de propiedad: 26101017 - 22415 Hamburg - Langenhorn

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26101017 - 22415 Hamburg - Langenhorn**

## Una primera impresión

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1938 wurde 1999 umfassend modernisiert und befindet sich auf einem ca. 400 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Die Wohnfläche von ca. 66 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei Zimmer, eine Küche sowie ein Duschbad.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Zimmer, während das Obergeschoss ein weiteres Zimmer bietet.

Dank der zahlreichen Fenster und der durchdachten Raumaufteilung überzeugen die Räume durch ihre helle und freundliche Atmosphäre.

Im Rahmen der Renovierung im Jahr 1999 wurden unter anderem die Elektro- und Wasserinstallationen sowie die Fenster erneuert.

Das Haus ist unterkellert. Der Keller ist derzeit über eine Außentreppe erreichbar und bietet auf ca. 29 m<sup>2</sup> Nutzfläche ausreichend Platz für Waschmaschine, Lager- und Abstellmöglichkeiten. Ein direkter Zugang vom Haus in den Keller kann bei Bedarf wiederhergestellt werden.

Aktuell erfolgt die Beheizung über zwei Holzöfen, die Warmwasserversorgung wird elektrisch betrieben.

Eine Gasleitung ist bereits vorhanden. Sie muss lediglich wieder angeschlossen werden (die Heizkörper sind vorhanden).

Dieses Haus bietet vielfältige Möglichkeiten und stellt somit eine solide Grundlage zur individuellen Gestaltung dar.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

**Número de propiedad: 26101017 - 22415 Hamburg - Langenhorn**

## **Detalles de los servicios**

- \* **neue Elektro-/Wasserleitungen in 1999**
- \* **neue Fenster in 1999**
- \* **Modernisierung des Duschbads mit ebenerdiger Dusche in 2019**
- \* **Einbau eines neuen Durchlauferhitzers in 2024**
- \* **Erneuerung des Stromanschlusses vom öffentlichen Netz bis zum Haus in 2024**
- \* **Neuer Zählerkasten und neuer Stromzähler installiert in 2024**
- \* **Vorbereitung für den Anschluss einer Photovoltaikanlage vorhanden**

**Número de propiedad: 26101017 - 22415 Hamburg - Langenhorn**

## **Todo sobre la ubicación**

**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.**

**Número de propiedad: 26101017 - 22415 Hamburg - Langenhorn**

## Otros datos

**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.

**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.

**Número de propiedad: 26101017 - 22415 Hamburg - Langenhorn**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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