

Hamburg – Langenbek

# Tu nuevo hogar con espacio para las ideas: ¡una casa adosada en una ubicación privilegiada!

Número de propiedad: 25135023



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

PRECIO DE COMPRA: 299.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 110 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 218 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

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

Número de propiedad: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## De un vistazo

Número de propiedad	25135023
Superficie habitable	ca. 110 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1957

Precio de compra	299.000 EUR
Casa	Chalet adosado central
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2018
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	08.07.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	176.60 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1957



Número de propiedad: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La propiedad





Número de propiedad: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La propiedad





Número de propiedad: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La propiedad





Número de propiedad: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La propiedad





Número de propiedad: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

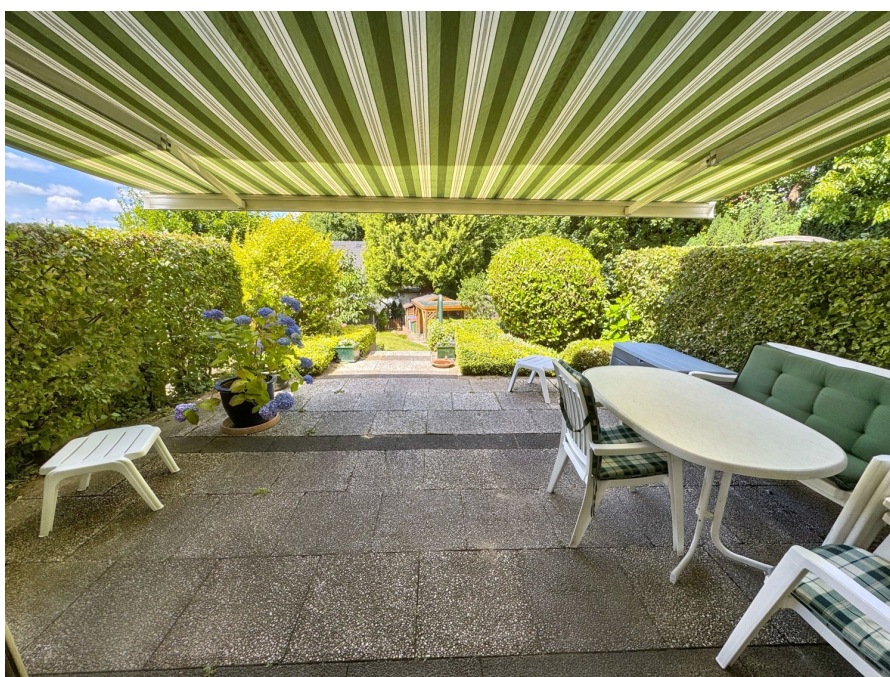
## La propiedad





Número de propiedad: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La propiedad





Número de propiedad: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La propiedad





Número de propiedad: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La propiedad





Número de propiedad: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La propiedad



Número de propiedad: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La propiedad





Número de propiedad: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La propiedad





Número de propiedad: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La propiedad





Número de propiedad: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La propiedad





Número de propiedad: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La propiedad





Número de propiedad: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Una primera impresión

Esta casa adosada, construida en 1956 en una parcela de 218 m<sup>2</sup>, presume de una estructura sólida y una interesante distribución arquitectónica. La propiedad no solo ofrece un entorno tranquilo y familiar, sino también un amplio potencial de personalización. Destaca especialmente su interesante diseño en dos niveles, que le confiere un efecto espacial único. El salón se encuentra en la planta baja, ligeramente desnivelada, y se abre directamente a la soleada terraza y al amplio y cuidado jardín, ideal para relajarse al aire libre o disfrutar con familiares y amigos. La casa se encuentra en buen estado, pero ofrece a los futuros propietarios la oportunidad de personalizarla mediante reformas y modernizaciones específicas, creando un hogar verdaderamente único. Una ventaja adicional: se puede adquirir un garaje en una parcela independiente cercana por 15.000 €. Esto supone una auténtica ventaja en esta ubicación, donde el aparcamiento es muy solicitado. Una propiedad con carácter, sólida estructura y gran potencial, perfecta para quienes valoran la individualidad y un concepto de espacio bien pensado.

Número de propiedad: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 176.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Christopher Anders

---

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg

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

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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