

Hamburg – Langenhorn

Rotklinkertraum auf großem Grundstück

CODE DU BIEN: 24101003



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 725.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 102 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 802 m²

CODE DU BIEN: 24101003 - 22419 Hamburg – Langenhorn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24101003 - 22419 Hamburg – Langenhorn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24101003
Surface habitable	ca. 102 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1936
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre

Prix d'achat	725.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24101003 - 22419 Hamburg – Langenhorn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	GAS
Certification énergétique valable jusqu'au	17.01.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	240.60 kWh/m²a
Classement énergétique	G

CODE DU BIEN: 24101003 - 22419 Hamburg – Langenhorn

La propriété



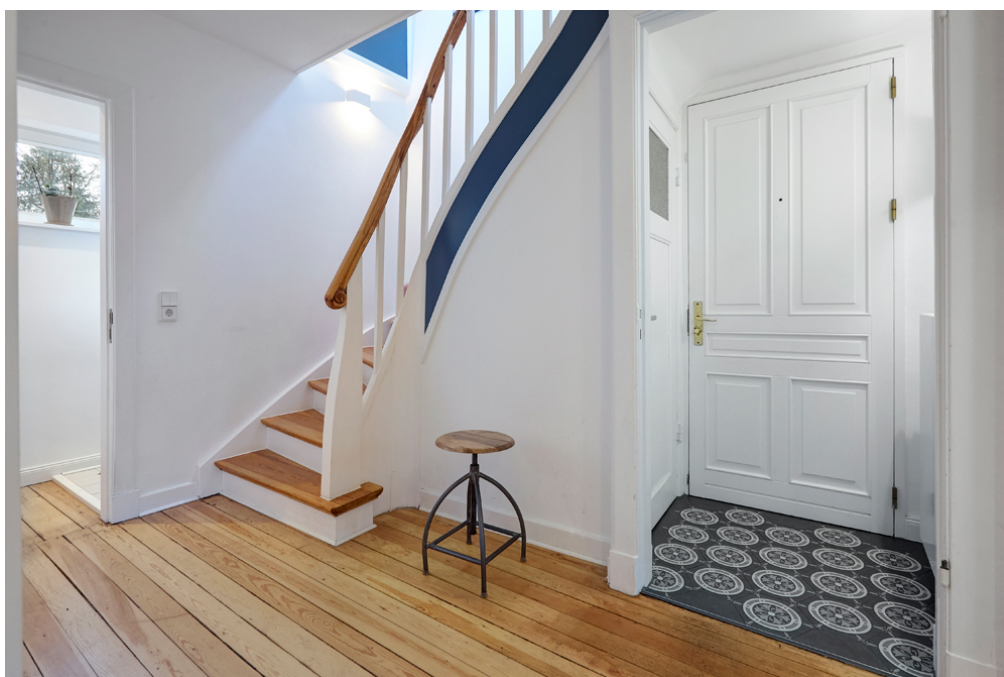
CODE DU BIEN: 24101003 - 22419 Hamburg – Langenhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 24101003 - 22419 Hamburg – Langenhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 24101003 - 22419 Hamburg – Langenhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 24101003 - 22419 Hamburg – Langenhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 24101003 - 22419 Hamburg – Langenhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 24101003 - 22419 Hamburg – Langenhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 24101003 - 22419 Hamburg – Langenhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 24101003 - 22419 Hamburg – Langenhorn

La propriété



CODE DU BIEN: 24101003 - 22419 Hamburg – Langenhorn

La propriété



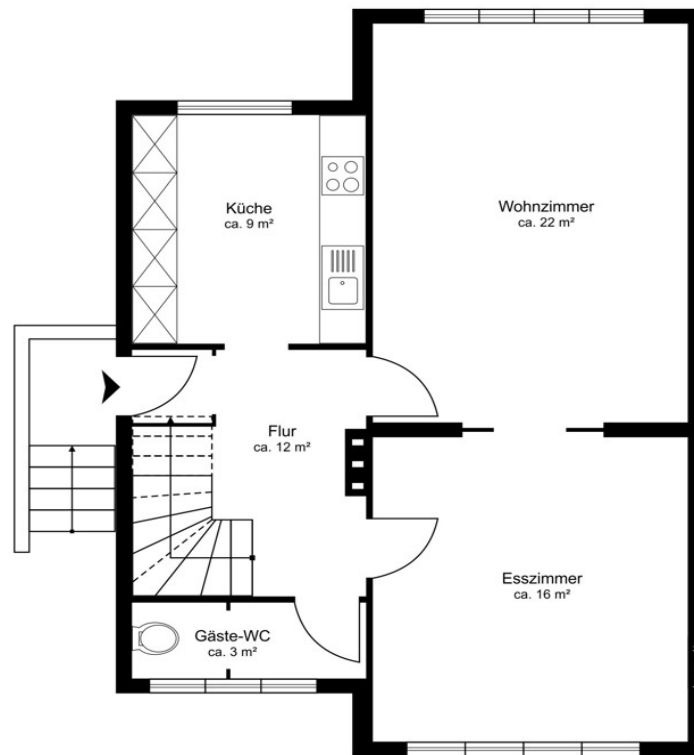
CODE DU BIEN: 24101003 - 22419 Hamburg – Langenhorn

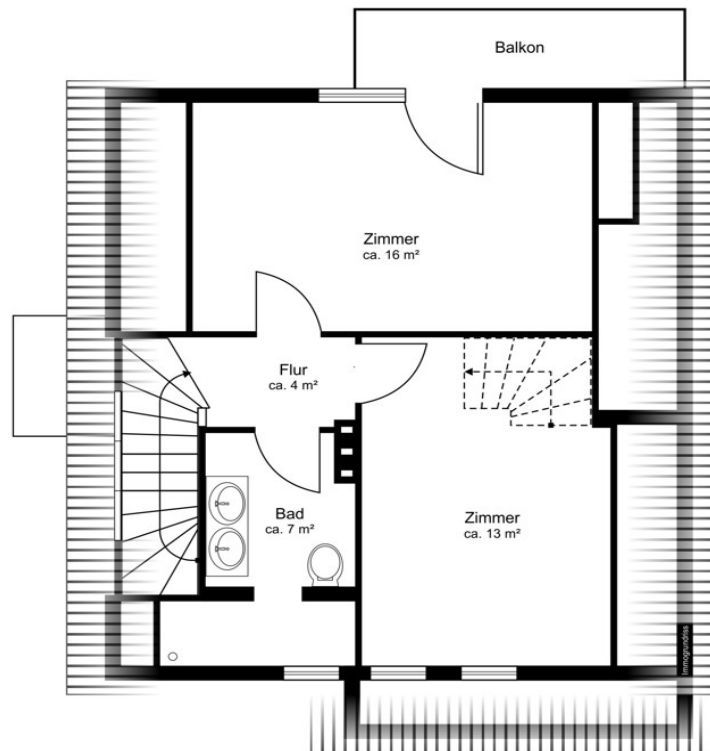
La propriété

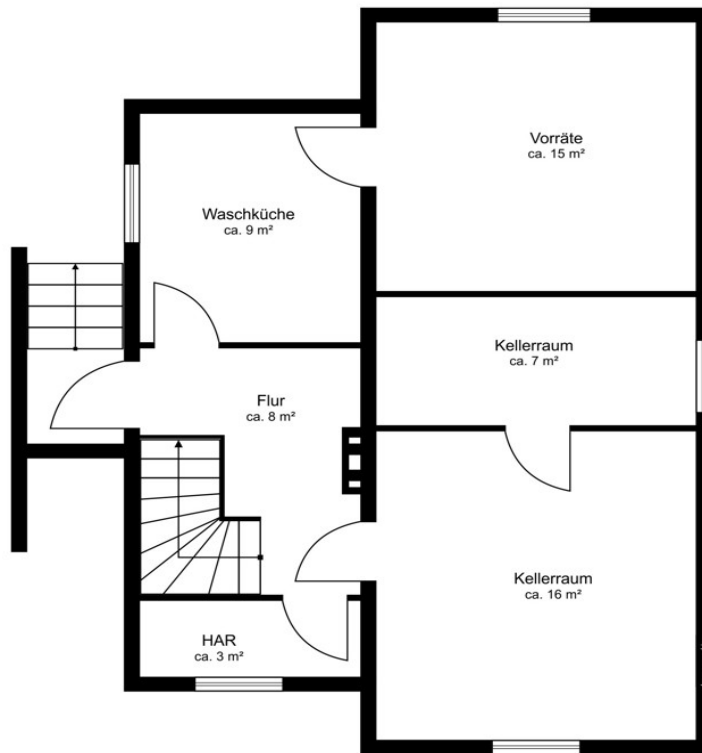


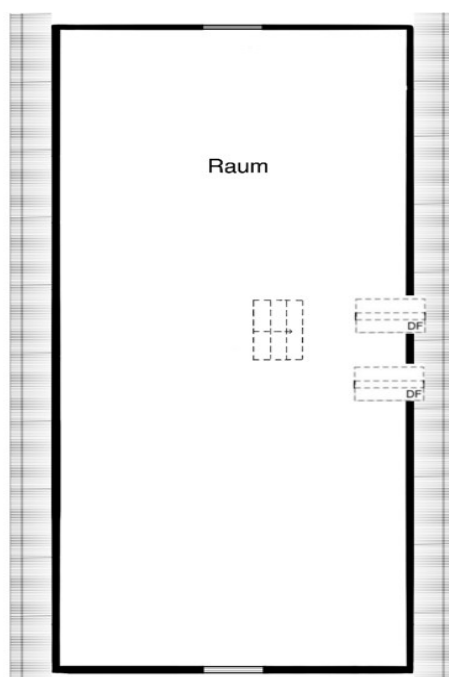
CODE DU BIEN: 24101003 - 22419 Hamburg – Langenhorn

Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24101003 - 22419 Hamburg – Langenhorn

Une première impression

Diese Immobilie weckt Begehrlichkeiten und sorgt für Begeisterung! Das zauberhafte Rotklinkerhaus mit Ziegelmauerwerk befindet sich auf einem ca. 802 m² großen Grundstück in Hamburg-Langenhorn. Errichtet wurde das klassische Einfamilienhaus mit Satteldach im Jahr 1936 in massiver Bauweise und ab dem Jahr 2018 wurde es umfassend modernisiert. Die Wohnfläche von ca. 102 m² verteilt sich auf das Erdgeschoss und das Obergeschoss. Ein ausgebauter Spitzboden bietet noch weitere wohnlich nutzbare Fläche. Schon beim Betreten der Diele lassen die klassischen Stilelemente aus dem Baujahr die Liebhaber-Herzen höherschlagen. Dazu zählen schöne Pitchpine-Dielen im gesamten Erd- und Obergeschoss, eine traditionelle Schiebetür zwischen Wohn- und Esszimmer, originale Innentüren, stilvolle Hamburger Fußleisten sowie eine geschwungene Holzterrasse mit wunderschönem Handlauf und Geländer. Im lichtdurchfluteten Wohn- und auch Esszimmer haben Sie gute Stellmöglichkeiten für einen großen Tisch sowie Ihre Wohnmöbel. Ein Kaminofen sorgt für wohlige Wärme und Sie genießen einen idyllischen Blick in den großen Garten. Die elegante, weiße Küche mit Lackfronten und Markengeräten bietet ausreichend Stauflächen, praktische Arbeitsabläufe und hat einen direkten Zugang zur Terrasse. Das Raumangebot im Erdgeschoss wird durch das moderne Gäste-WC mit Fenster vervollständigt. Über die schöne und offene Holzterrasse gelangen Sie das Obergeschoss, welches derzeit ein großes Schlafzimmer mit vorgelagertem Balkon und Gartenblick sowie ein Kinderzimmer mit einer Treppe zum ausgebauten Dachgeschoss bietet. Hier erwartet Sie ein heller Raum, der wohnlich ausgebaut ist. Das modernisierte Badezimmer wurde mit schwarzen Bodenfliesen und weißen Wandfliesen geschmackvoll ausgestattet. Die Immobilie ist voll unterkellert. Hier stehen ein Heizungs- und Hauswirtschaftsraum sowie drei weitere Kellerräume für genügend Abstellfläche zur Verfügung. Angrenzend an das Haus befindet sich ein großer Carport und davor ist für ein weiteres Fahrzeug entsprechend Platz. Ein Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und Fahrräder, der seitliche Außenzugang ermöglicht Zutritt zum Kellergeschoss und auch zum Erdgeschoss. Baurechtlich besteht die Möglichkeit, das Haus durch einen Anbau zu erweitern und somit weitere Wohnfläche zu schaffen. Dieses Einfamilienhaus auf einem großen Grundstück in ruhiger und gefragter Lage bietet Ihnen alle Möglichkeiten zur Erfüllung Ihrer Wohnträume – die Immobilie wird Sie verzaubern!

CODE DU BIEN: 24101003 - 22419 Hamburg – Langenhorn

Détails des commodités

- * Heizungsanlage von Brötje aus 2018
- * Photovoltaik-Anlage mit Speicher aus 2023
- * Dachsanierung in 2013 und 2019
- * neue Wasser- und Stromleitungen in 2018
- * neue Holzfenster in 2018
- * neues Duschbad in 2018
- * neues Gäste-WC in 2018
- * Kaminofen im Esszimmer von Austroflam
- * Moderne, zeitlose Einbauküche aus 2018
- * Fußbodenheizung im Duschbad und in der Küche
- * Ziegelmauerwerk
- * Vollkeller mit Außenzugang
- * Gartenhaus

CODE DU BIEN: 24101003 - 22419 Hamburg – Langenhorn

Tout sur l'emplacement

Langenhorn ist besonders bei Familien ein sehr beliebter Stadtteil im Norden der Hansestadt. Viele Grünflächen, das Naturschutzgebiet Raakmoor und zahlreiche Sportvereine gewähren 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 der nahegelegenen U-Bahn-Haltestelle Kiwittdamm gelangen Sie mit der Linie U1 in ca. 30 Minuten zum Hauptbahnhof. Den Hamburger Flughafen erreichen Sie in ca. 10 Minuten. Diverse Arztpraxen und die Asklepios Klinik Nord-Ochsenzoll gewährleisten eine umfangreiche ärztliche Betreuung und runden das Angebot in diesem lebendigen Stadtteil ab.

CODE DU BIEN: 24101003 - 22419 Hamburg – Langenhorn

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 240.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

CODE DU BIEN: 24101003 - 22419 Hamburg – Langenhorn

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sandra Husemann

Poppenbütteler Weg 191a Hambourg - Alstertal

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com