

Hamburg – Langenbek

Votre nouvelle maison, un lieu où laisser libre cours  
à vos idées – une maison mitoyenne dans un  
emplacement de choix !

CODE DU BIEN: 25135023



PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 110 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 218 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

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

CODE DU BIEN: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## En un coup d'œil

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN          | 25135023        |
| Surface habitable     | ca. 110 m²      |
| Type de toiture       | à deux versants |
| Pièces                | 4               |
| Chambres à coucher    | 3               |
| Salles de bains       | 1               |
| Année de construction | 1957            |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 299.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison en bande centrale                                                  |
| 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                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, Bloc-cuisine                                                    |

CODE DU BIEN: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 08.07.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 176.60 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | F                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1957                      |

CODE DU BIEN: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek**

## Une première impression

Cette maison mitoyenne, construite en 1956 sur un terrain de 218 m<sup>2</sup>, bénéficie d'une structure solide et d'une architecture originale. Elle offre un cadre de vie paisible et idéal pour une famille, ainsi qu'un fort potentiel de personnalisation. Son agencement en demi-niveaux est particulièrement remarquable et confère à la maison une atmosphère unique. Le salon, situé au niveau inférieur légèrement en retrait, s'ouvre directement sur une terrasse ensoleillée et un jardin arboré et spacieux – un espace idéal pour se détendre en plein air ou recevoir famille et amis. La maison est en bon état et offre aux futurs propriétaires la possibilité de la personnaliser grâce à des rénovations et des modernisations ciblées, afin de créer un lieu de vie véritablement unique. Un atout supplémentaire : un garage sur un terrain séparé est disponible à proximité pour 15 000 €. Un avantage non négligeable dans ce quartier où le stationnement est rare. Une propriété de caractère, solide et pleine de potentiel – parfaite pour ceux qui apprécient l'originalité et un concept spatial bien pensé.

CODE DU BIEN: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Contact

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

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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