

Hamburg – Langenhorn

# Niedliches Reihenhaus mit Garten zum Wohlfühlen

VP azonosító: 23252041



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

VÉTELÁR: 390.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 69,91 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2.5 • FÖLDTERÜLET: 162 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23252041 - 22419 Hamburg – Langenhorn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23252041 - 22419 Hamburg – Langenhorn

## Áttekintés

VP azonosító	23252041
Hasznos lakótér	ca. 69,91 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	2.5
Hálószobák	1.5
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1963

Vételár	390.000 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2016
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 36 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 23252041 - 22419 Hamburg – Langenhorn

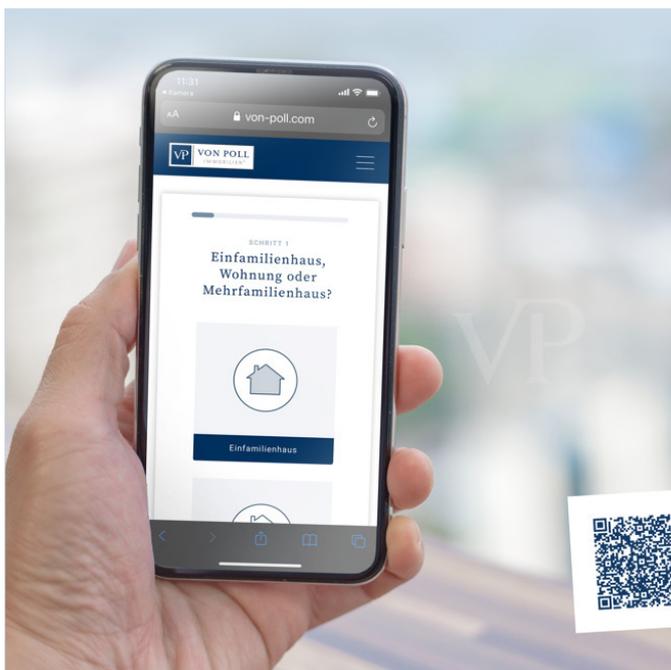
## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	GAS
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	20.06.2031
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	156.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E

VP azonosító: 23252041 - 22419 Hamburg – Langenhorn

## Az ingatlan



**Sie möchten  
den Wert  
Ihrer Immobilie  
wissen oder  
diese verkaufen?**

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere Online-Immobilienbewertung unter [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com) und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.



Hier gelangen Sie direkt  
zu unserer Online-  
Immobilienbewertung.

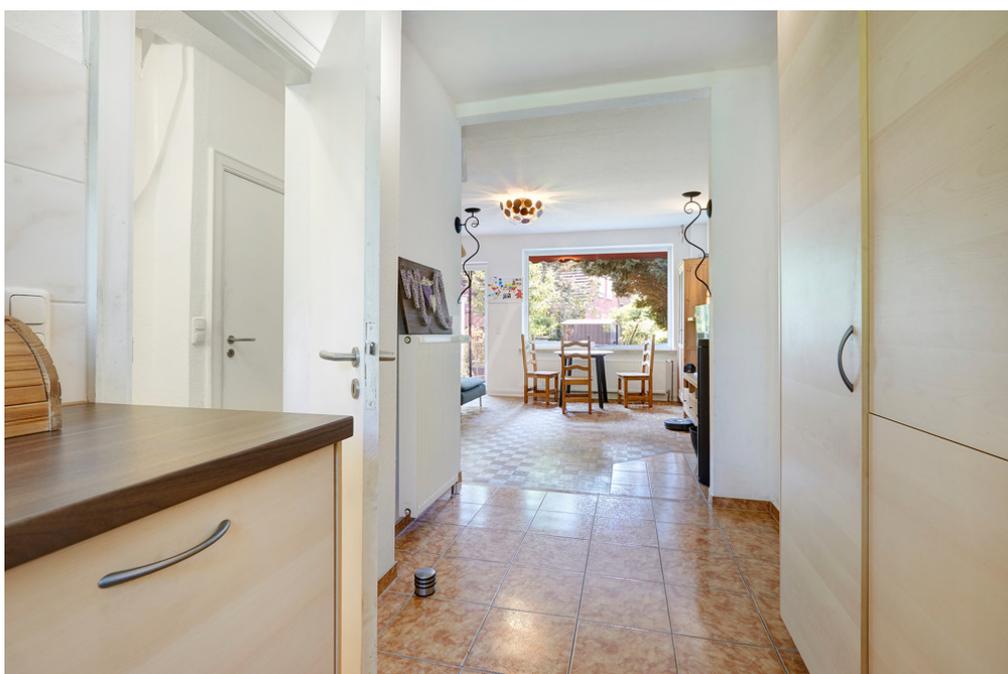
VP azonosító: 23252041 - 22419 Hamburg – Langenhorn

## Az ingatlan



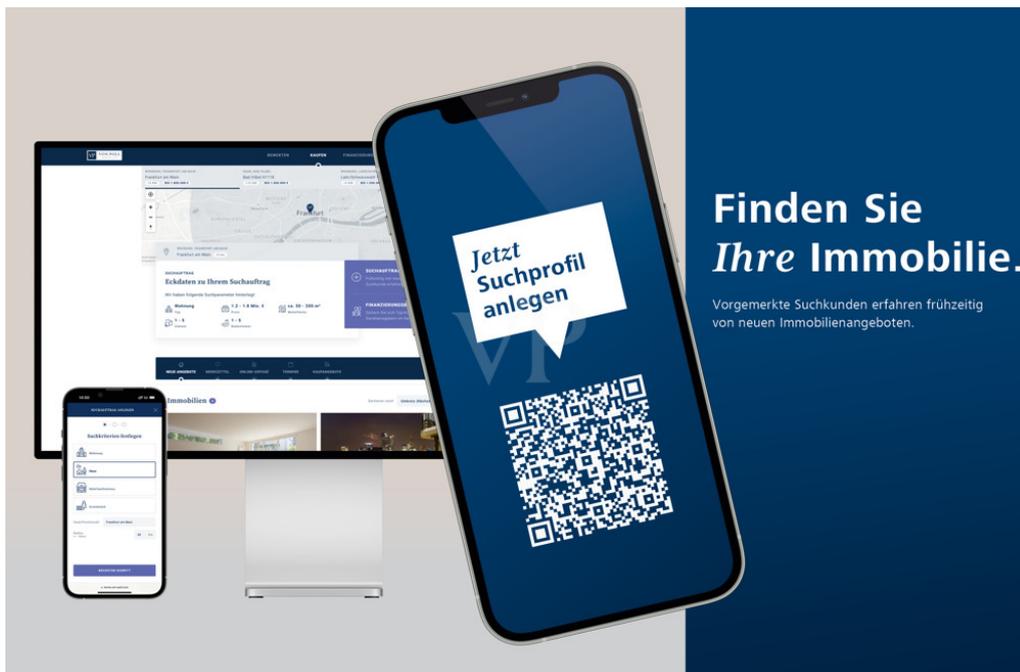
VP azonosító: 23252041 - 22419 Hamburg – Langenhorn

## Az ingatlan



VP azonosító: 23252041 - 22419 Hamburg – Langenhorn

## Az ingatlan



**Jetzt Suchprofil anlegen**

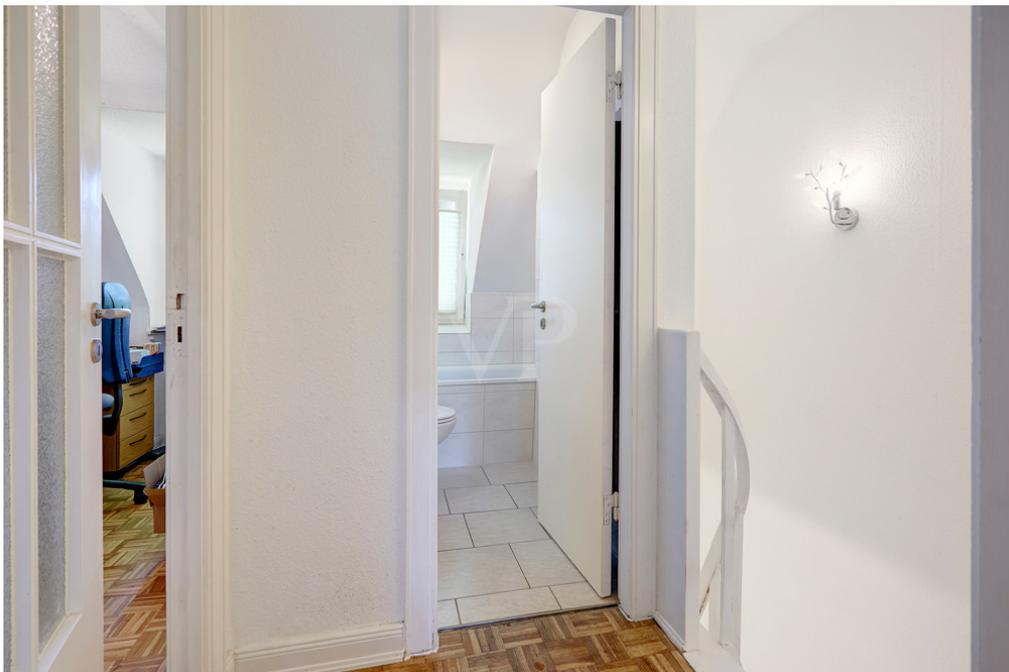
**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



VP azonosító: 23252041 - 22419 Hamburg – Langenhorn

## Az ingatlan



VP azonosító: 23252041 - 22419 Hamburg – Langenhorn

## Az ingatlan



VP azonosító: 23252041 - 22419 Hamburg – Langenhorn

## Az ingatlan

**WIR SIND FÜR SIE DA**

**WIR BIETEN IHNEN:**

- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Hypothekenzertifikat
- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus über 500 Darlehensgebern
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Ein kostenloses Fördergutachten aus über 6.000 Möglichkeiten
- Eine Überprüfung Ihrer bestehenden Finanzierung nach DIN Standard 77230

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN



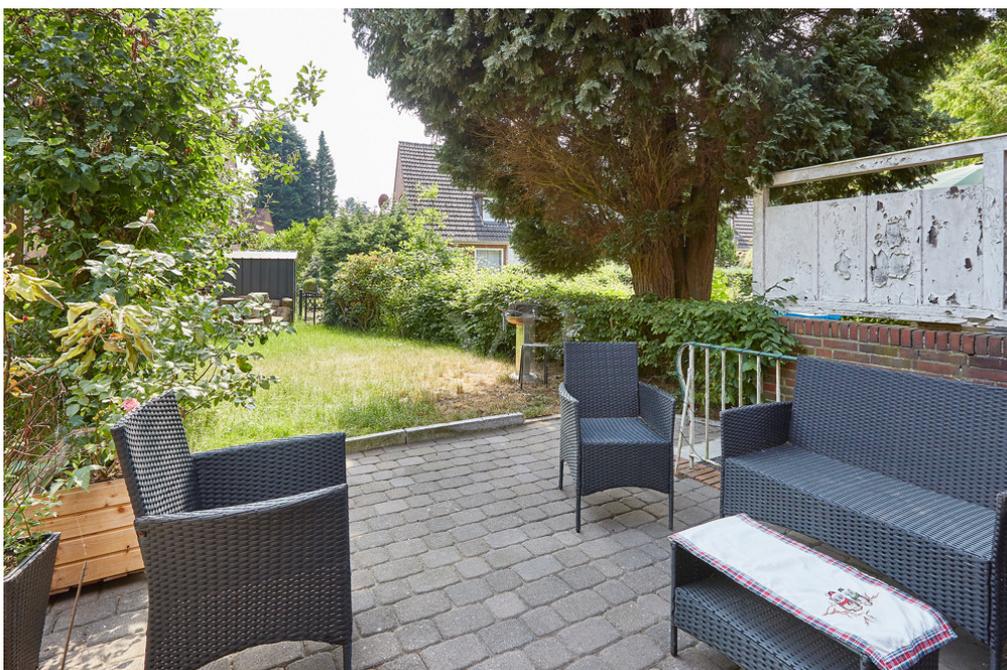
Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

IHR ANSPRECHPARTNER:  
**SEBASTIAN PLASS**  
Baufinanzierungsspezialist

M.: 0162 - 406 40 17  
sebastian.plass@vp-finance.de

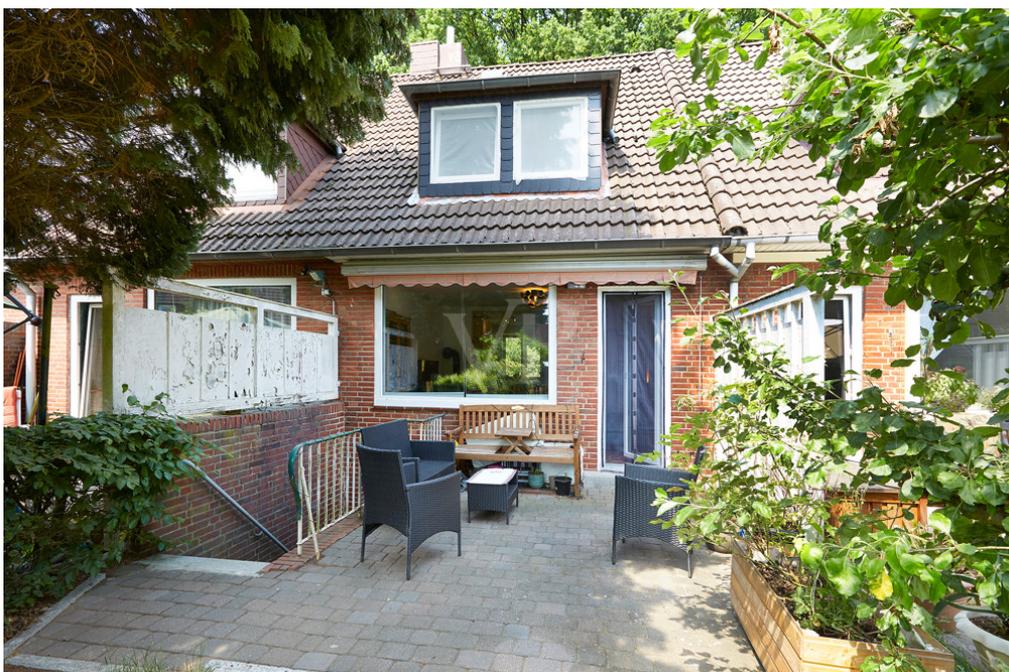
In freier Handelsvertretung für die FP Finance Hamburg GmbH & Co. KG

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



VP azonosító: 23252041 - 22419 Hamburg – Langenhorn

## Az ingatlan



VP azonosító: 23252041 - 22419 Hamburg – Langenhorn

## Az ingatlan



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Hamburg**



Höchstnote für

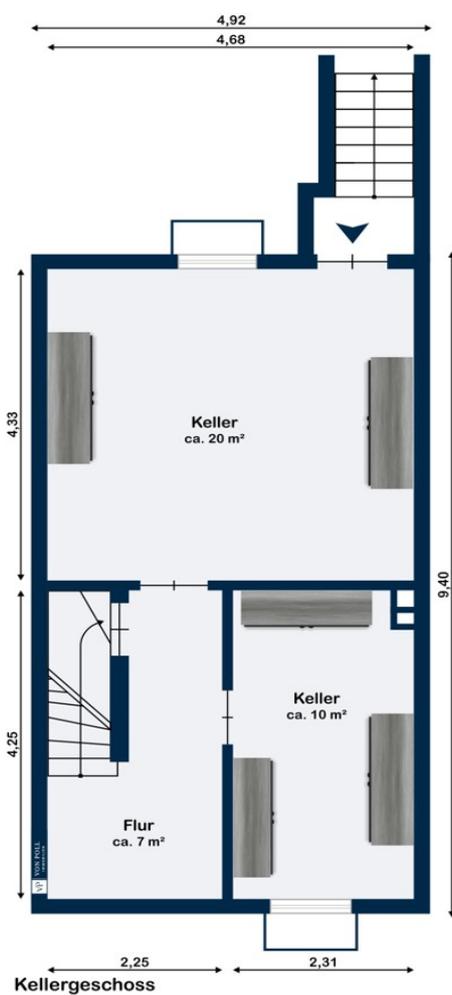
**von Poll Immobilien  
Wandsbek**

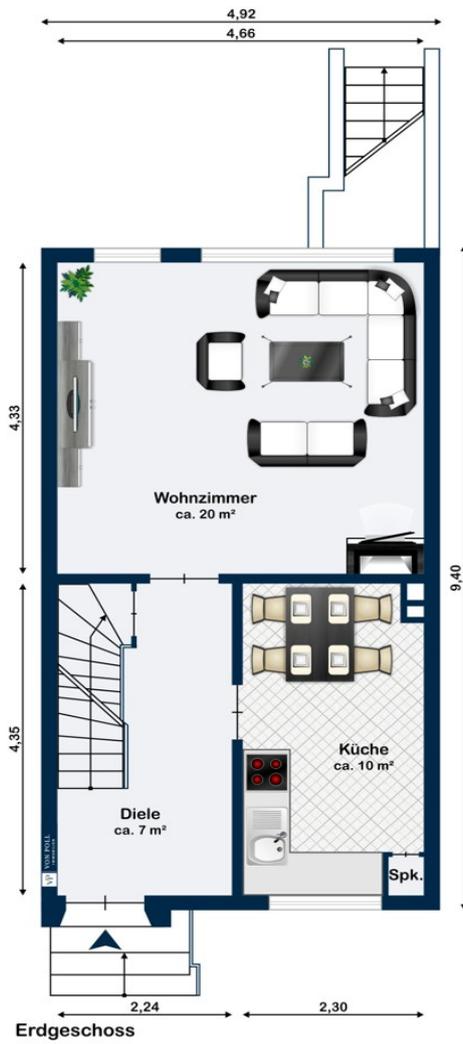
IM TEST: 3.169 Makler

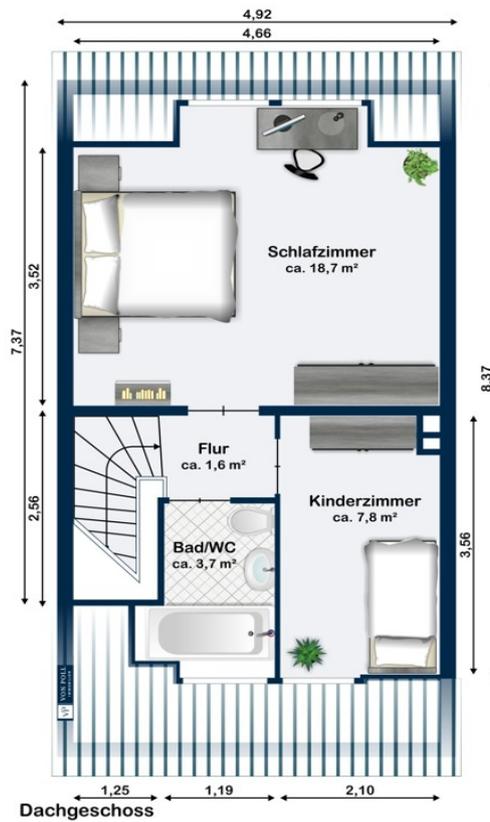
GÜLTIG BIS: 10/24

VP azonosító: 23252041 - 22419 Hamburg – Langenhorn

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 23252041 - 22419 Hamburg – Langenhorn

## Az els? benyomás

Sehr zentral und gleichzeitig ruhig gelegen, befindet sich dieses im Jahr 2016 nahezu komplett sanierte Reihenmittelhaus mit seinen ca. 69,9 m<sup>2</sup>. Sie betreten das Haus über einen Flur, der Sie ins Obergeschoss, den Keller und in die 2016 eingebaute Einbauküche führt. Die Küche ist zum Wohnzimmer hin offen. Dort erwarten Sie neben dem schönen Blick in den eigenen Garten auch ein Kaminofen für gemütliche Abende. Im Dachgeschoss befindet sich das 2016 installierte und weiß gehaltene Wannenbad. Direkt gegenüber gelangen Sie in das Schlafzimmer. Nebenan finden Sie ein kleineres Zimmer, perfekt als Arbeits- oder Kinderzimmer. Der Keller hat eine angenehme Deckenhöhe und ist weitestgehend gefliest. Darüber hinaus verfügt er über ein Duschbad und bietet somit weitaus mehr als reine Nutzfläche. Ebenso sind Sie künftig bestens für Sommerpartys oder Grillabende gerüstet, denn eine frisch gepflasterte Terrasse sowie eine großzügige Rasenfläche stehen für Sie bereit.

VP azonosító: 23252041 - 22419 Hamburg – Langenhorn

## Minden a helyszínr?!

Langenhorn ist ein besonders bei Familien sehr beliebter Stadtteil im Norden der Hansestadt. Viele Grünflächen, das Naturschutzgebiet Raakmoor, die Wanderwege entlang der Tarpenbek 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 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.

VP azonosító: 23252041 - 22419 Hamburg – Langenhorn

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2031. Endenergiebedarf beträgt 156.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

VP azonosító: 23252041 - 22419 Hamburg – Langenhorn

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Marcel Karstens

---

Amtsstraße 20 Hamburg - Wandsbek  
E-Mail: [hamburg.wandsbek@von-poll.com](mailto:hamburg.wandsbek@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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