

Hamburg – Langenbek

# Új otthonod, ahol rengeteg ötlet van – sorház kiváló helyen!

VP azonosító: 25135023



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

VÉTELÁR: 299.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 110 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 218 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Áttekintés

|                 |            |
|-----------------|------------|
| VP azonosító    | 25135023   |
| Hasznos lakótér | ca. 110 m² |
| Teto formája    | Nyeregteto |
| Szobák          | 4          |
| Hálósobák       | 3          |
| Fürdoszobák     | 1          |
| Építés éve      | 1957       |

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Vételár                     | 299.000 EUR   |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>felújítás | 2018  |
| Az ingatlan állapota        | Karbantartott   |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd   |
| Felszereltség               | Terasz, Beépített<br>konyha   |

VP azonosító: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Áttekintés: Energia adatok

|   |               |
|---|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 08.07.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Energiatanúsítvány   | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény  | 176.60 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1957                       |



VP azonosító: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Az ingatlan





VP azonosító: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Az ingatlan





VP azonosító: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Az ingatlan





VP azonosító: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Az ingatlan





VP azonosító: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

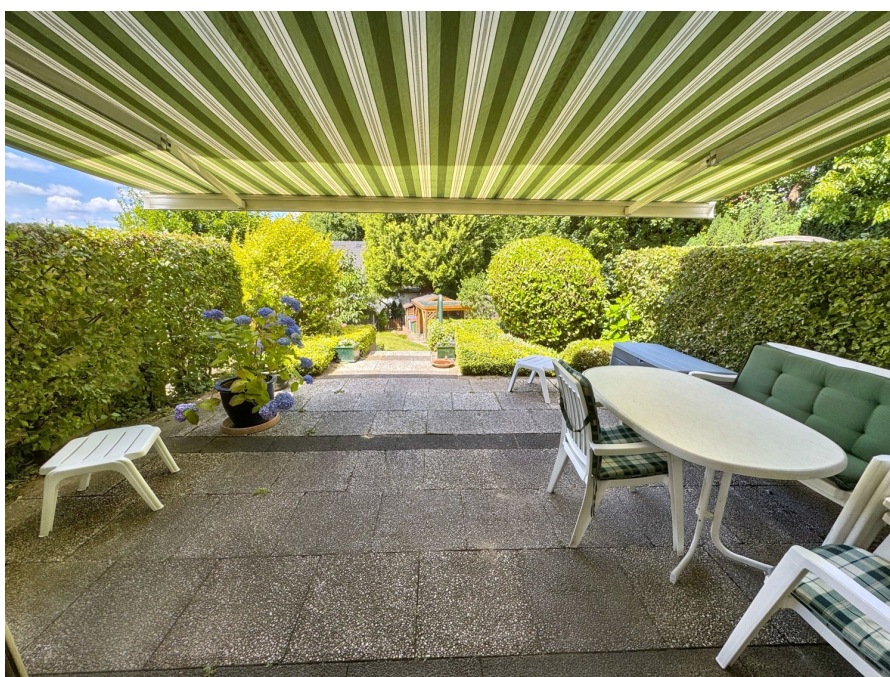
## Az ingatlan





VP azonosító: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Az ingatlan





VP azonosító: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Az ingatlan





VP azonosító: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Az ingatlan





VP azonosító: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Az ingatlan



VP azonosító: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Az ingatlan





VP azonosító: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Az ingatlan





VP azonosító: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Az ingatlan





VP azonosító: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Az ingatlan





VP azonosító: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Az ingatlan





VP azonosító: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Az első benyomás

Ez a sorház, amely 1956-ban épült egy 218 m<sup>2</sup>-es telken, masszív szerkezettel és érdekes építészeti elrendezéssel büszkélkedhet. Az ingatlan nemcsak békés és családbarát lakókörnyezetet kínál, hanem bőséges lehetőséget az egyéni igényekre is. Különösen figyelemre méltó az érdekes, kétszintes kialakítás, amely egyedi térhatást kölcsönöz a háznak. A nappali a kissé eltolt alsó szinten található, és közvetlenül a napsütötte teraszra és a tágas, érett kertre nyílik – ideális a szabadtéri pihenésre vagy a családdal és barátokkal való találkozásra. A ház jó állapotban van, de a leendő tulajdonosoknak lehetőséget kínál arra, hogy célzott felújításokkal és modernizációkkal személyre szabják, így valóban egyedi otthonot teremtvé. További elony: a közelben 15 000 euróért megvásárolható egy külön telken található garázs. Ez valódi elony ezen a helyen, ahol a parkolási lehetőségek iránt nagy a kereslet. Karakteres, szilárd alapokkal és nagy potenciállal rendelkező ingatlan – tökéletes azok számára, akik értékelik az egyediséget és az átgondolt térbeli koncepciót.

VP azonosító: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Részletes felszereltség

- 218 m<sup>2</sup> Eigenlandgrundstück
- Zimmer 4
- Heizung erneuert im Jahre 2018
- Eine Garage auf einem separaten Eigenlandgrundstück in der näheren Umgebung ist separat erwerbbar.
- Teilkeller mit Außenzugang

**VP azonosító: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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