

Hamburg – Langenbek

## La tua nuova casa con spazio per le idee: una casa a schiera in una posizione privilegiata!

**Codice oggetto: 25135023**

360°-Rundgang



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 218 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25135023</b>
Superficie netta	<b>ca. 110 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>4</b>
Camere da letto	<b>3</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1957</b>

Prezzo d'acquisto	<b>299.000 EUR</b>
Casa	<b>Villa a schiera centrale</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2018</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	176.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	08.07.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1957

Codice oggetto: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La proprietà



Codice oggetto: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La proprietà



Codice oggetto: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La proprietà



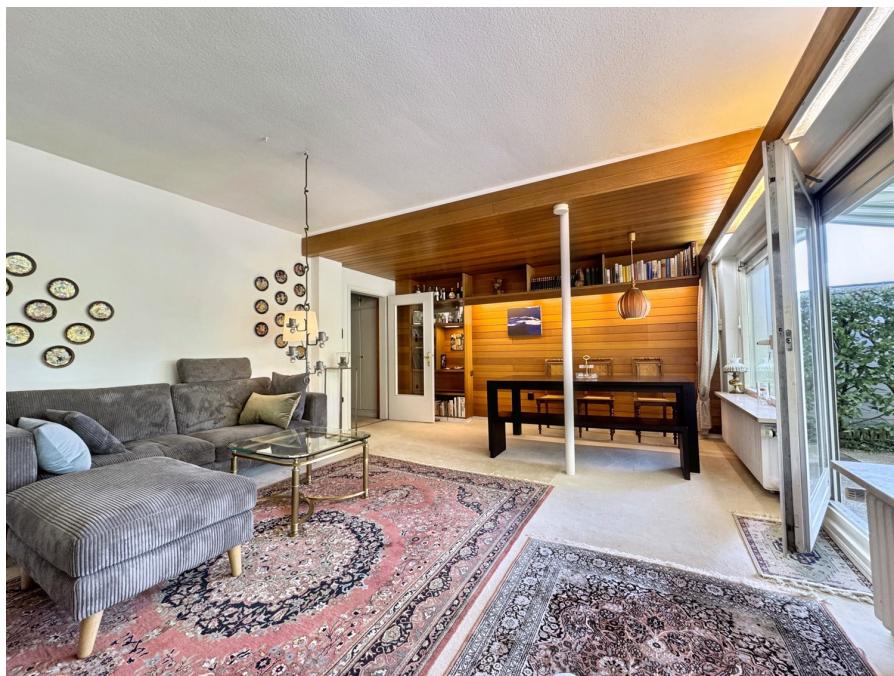
Codice oggetto: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La proprietà



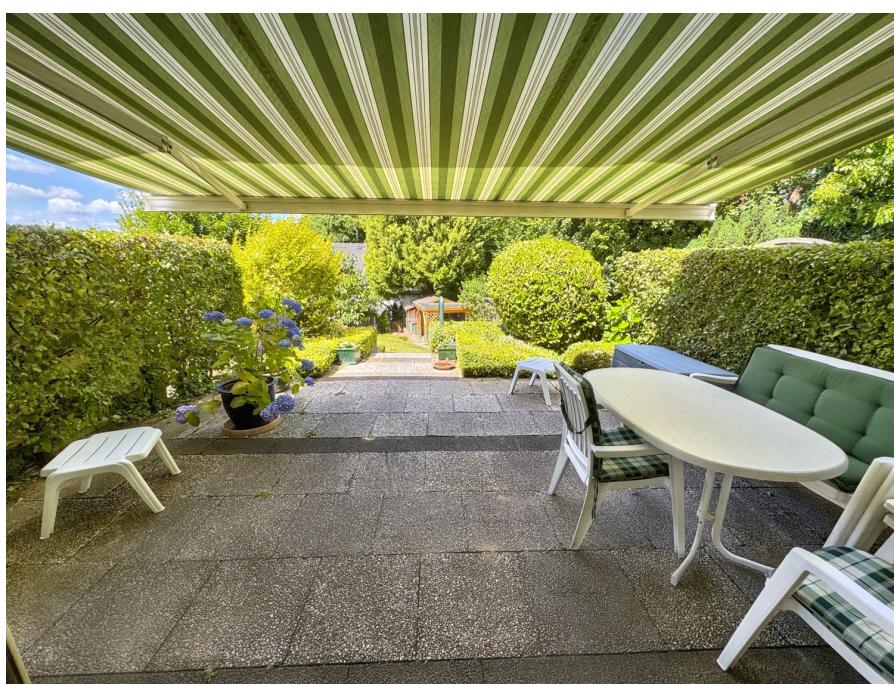
Codice oggetto: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La proprietà



Codice oggetto: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La proprietà



Codice oggetto: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La proprietà



Codice oggetto: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La proprietà



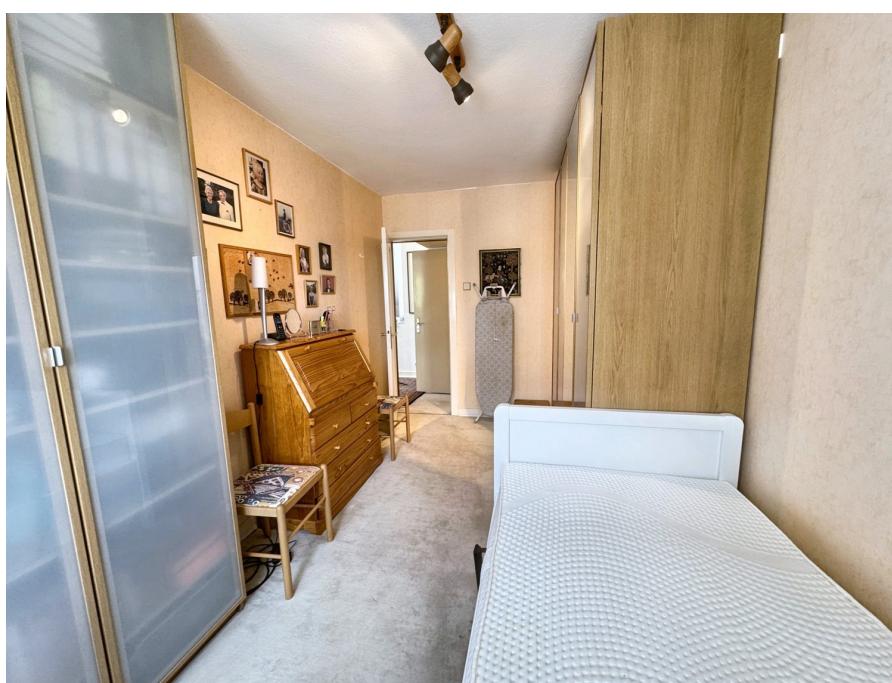
Codice oggetto: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La proprietà



Codice oggetto: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La proprietà



Codice oggetto: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La proprietà



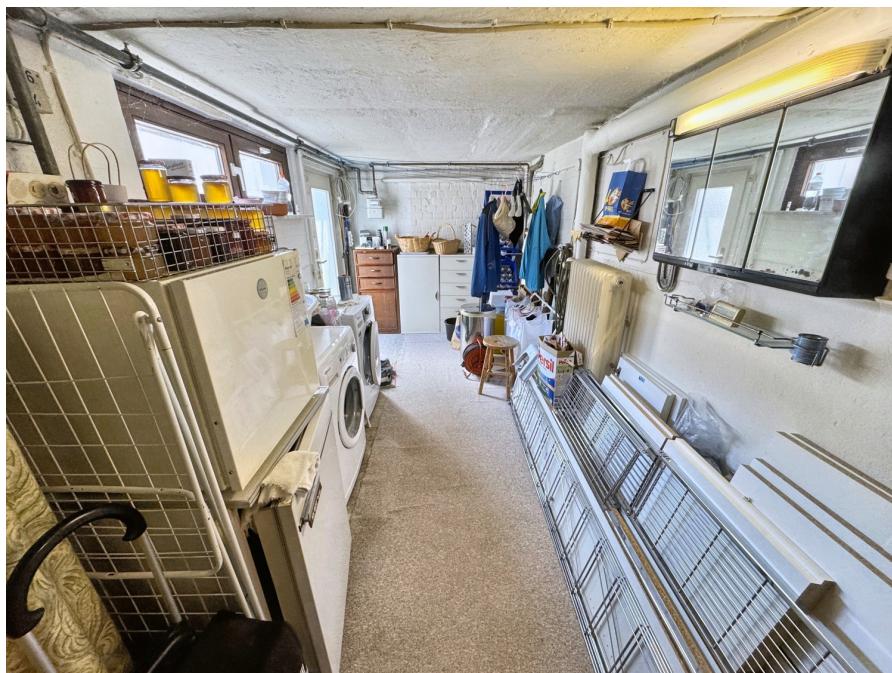
Codice oggetto: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La proprietà



Codice oggetto: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La proprietà



Codice oggetto: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La proprietà



**Codice oggetto: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek**

## Una prima impressione

Questa casa a schiera, costruita nel 1956 su un terreno di 218 m<sup>2</sup>, vanta una struttura solida e un'interessante disposizione architettonica. La proprietà offre non solo un ambiente abitativo tranquillo e adatto alle famiglie, ma anche un ampio potenziale di personalizzazione. Particolarmente degno di nota è l'interessante design su più livelli, che conferisce alla casa un effetto spaziale unico. Il soggiorno si trova al piano inferiore, leggermente decentrato, e si apre direttamente sulla terrazza soleggiata e sull'ampio giardino rigoglioso, ideale per rilassarsi all'aperto o intrattenersi con la famiglia e gli amici. La casa è in buone condizioni, ma offre ai futuri proprietari l'opportunità di personalizzarla attraverso ristrutturazioni e ammodernamenti mirati, creando una casa davvero unica. Un ulteriore vantaggio: un garage su un terreno separato è disponibile per l'acquisto nelle vicinanze al prezzo di 15.000 €. Questo è un vero vantaggio in questa posizione, dove i parcheggi sono molto richiesti. Una proprietà di carattere, solida e con un grande potenziale, perfetta per chi apprezza l'individualità e un concept spaziale ben studiato.

**Codice oggetto: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek**

## **Dettagli dei servizi**

- 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

**Codice oggetto: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Codice oggetto: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek**

## **Partner di contatto**

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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