

Hamburg - Langenhorn

# Wohnen im Grünen -gemütliches Haus mit Garten

Número da propriedade: 26101017



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

PREÇO DE COMPRA: 265.000 EUR • ÁREA: ca. 66 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 400 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26101017 - 22415 Hamburg - Langenhorn**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26101017 - 22415 Hamburg - Langenhorn

## Numa vista geral

Número da propriedade	26101017	Preço de compra	265.000 EUR
Área	ca. 66 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Modernização / Reciclagem	1999
Quartos	1	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1		
Ano de construção	1937		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26101017 - 22415 Hamburg - Langenhorn

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Fogão	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	madeira	Procura final de energia	259.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	02.06.2036	Classificação energética	H
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2020

Número da propriedade: 26101017 - 22415 Hamburg - Langenhorn

## O imóvel



Número da propriedade: 26101017 - 22415 Hamburg - Langenhorn

## O imóvel



Número da propriedade: 26101017 - 22415 Hamburg - Langenhorn

## O imóvel



Número da propriedade: 26101017 - 22415 Hamburg - Langenhorn

## O imóvel



Número da propriedade: 26101017 - 22415 Hamburg - Langenhorn

## O imóvel



Número da propriedade: 26101017 - 22415 Hamburg - Langenhorn

## O imóvel



Número da propriedade: 26101017 - 22415 Hamburg - Langenhorn

## O imóvel



Número da propriedade: 26101017 - 22415 Hamburg - Langenhorn

## O imóvel



Número da propriedade: 26101017 - 22415 Hamburg - Langenhorn

## O imóvel



Número da propriedade: 26101017 - 22415 Hamburg - Langenhorn

## O imóvel



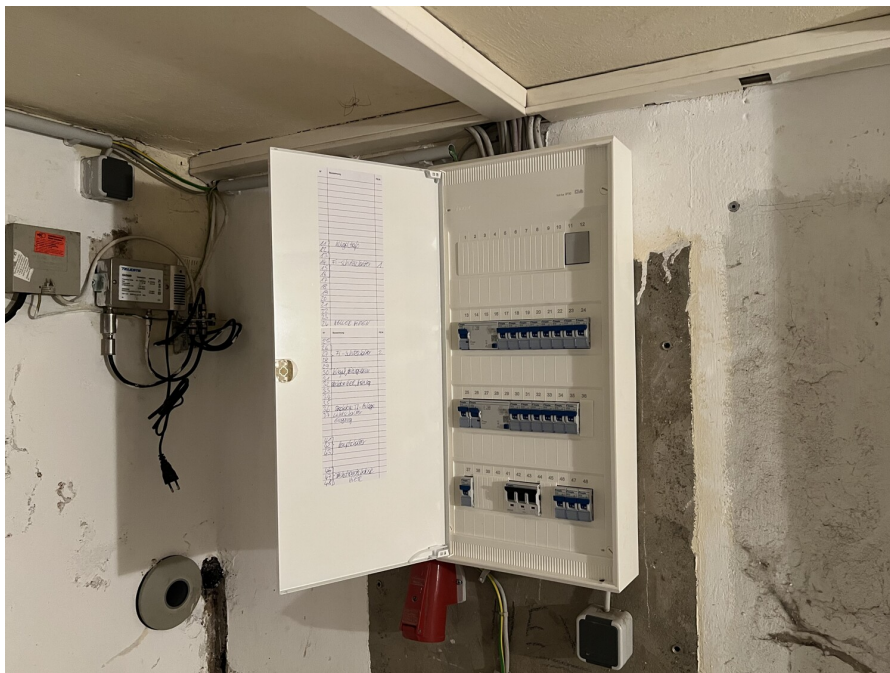
Número da propriedade: 26101017 - 22415 Hamburg - Langenhorn

## O imóvel



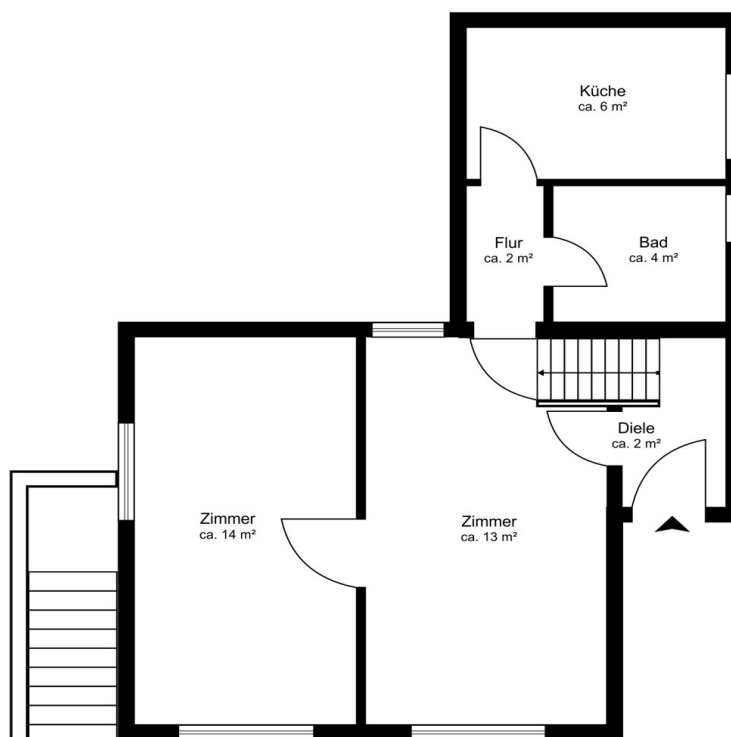
Número da propriedade: 26101017 - 22415 Hamburg - Langenhorn

## O imóvel

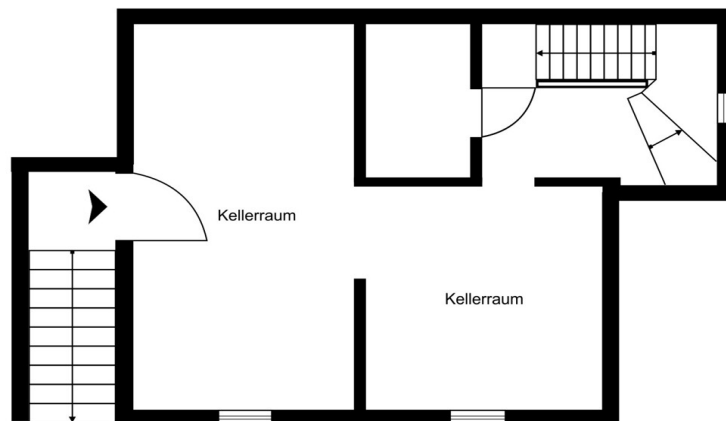


Número da propriedade: 26101017 - 22415 Hamburg - Langenhorn

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26101017 - 22415 Hamburg - Langenhorn**

## Uma primeira impressão

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1938 wurde 1999 umfassend modernisiert und befindet sich auf einem ca. 400 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Die Wohnfläche von ca. 66 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei Zimmer, eine Küche sowie ein Duschbad.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Zimmer, während das Obergeschoss ein weiteres Zimmer bietet.

Dank der zahlreichen Fenster und der durchdachten Raumaufteilung überzeugen die Räume durch ihre helle und freundliche Atmosphäre.

Im Rahmen der Renovierung im Jahr 1999 wurden unter anderem die Elektro- und Wasserinstallationen sowie die Fenster erneuert.

Das Haus ist unterkellert. Der Keller ist derzeit über eine Außentreppe erreichbar und bietet auf ca. 29 m<sup>2</sup> Nutzfläche ausreichend Platz für Waschmaschine, Lager- und Abstellmöglichkeiten. Ein direkter Zugang vom Haus in den Keller kann bei Bedarf wiederhergestellt werden.

Aktuell erfolgt die Beheizung über zwei Holzöfen, die Warmwasserversorgung wird elektrisch betrieben.

Eine Gasleitung ist bereits vorhanden. Sie muss lediglich wieder angeschlossen werden (die Heizkörper sind vorhanden).

Dieses Haus bietet vielfältige Möglichkeiten und stellt somit eine solide Grundlage zur individuellen Gestaltung dar.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

**Número da propriedade: 26101017 - 22415 Hamburg - Langenhorn**

## **Detalhes do equipamento**

- \* **neue Elektro-/Wasserleitungen in 1999**
- \* **neue Fenster in 1999**
- \* **Modernisierung des Duschbads mit ebenerdiger Dusche in 2019**
- \* **Einbau eines neuen Durchlauferhitzers in 2024**
- \* **Erneuerung des Stromanschlusses vom öffentlichen Netz bis zum Haus in 2024**
- \* **Neuer Zählerkasten und neuer Stromzähler installiert in 2024**
- \* **Vorbereitung für den Anschluss einer Photovoltaikanlage vorhanden**

**Número da propriedade: 26101017 - 22415 Hamburg - Langenhorn**

## **Tudo sobre a localização**

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

**Número da propriedade: 26101017 - 22415 Hamburg - Langenhorn**

## Outras informações

**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.

**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.

**Número da propriedade: 26101017 - 22415 Hamburg - Langenhorn**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Sandra Husemann**

---

**Poppenbütteler Weg 191a, 22399 Hamburg**

**Tel.: +49 40 - 53 32 73 59 0**

**E-Mail: [hamburg.alstertal@von-poll.com](mailto:hamburg.alstertal@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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