

Hamburg – Langenbek

## Ihr neues Zuhause mit Raum für Ideen – Reihenmittelhaus in bester Lage!

Número da propriedade: 25135023



PREÇO DE COMPRA: 299.000 EUR • ÁREA: ca. 110 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 218 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

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

Número da propriedade: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Numa vista geral

|                       |                 |                             |                                                                           |
|-----------------------|-----------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade | 25135023        | Preço de compra             | 299.000 EUR                                                               |
| Área                  | ca. 110 m²      | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Forma do telhado      | Telhado de sela | Modernização / Reciclagem   | 2018                                                                      |
| Quartos               | 4               | Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Quartos               | 3               | Móveis                      | Terraço, Cozinha embutida                                                 |
| Casas de banho        | 1               |                             |                                                                           |
| Ano de construção     | 1957            |                             |                                                                           |

Número da propriedade: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 176.60 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 08.07.2035          | Classificação energética                                 | F                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1957                     |

Número da propriedade: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## O imóvel



Número da propriedade: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## O imóvel



Número da propriedade: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## O imóvel



Número da propriedade: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## O imóvel



Número da propriedade: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## O imóvel



Número da propriedade: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## O imóvel



Número da propriedade: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## O imóvel



Número da propriedade: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## O imóvel



Número da propriedade: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## O imóvel



Número da propriedade: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## O imóvel



Número da propriedade: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## O imóvel



Número da propriedade: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## O imóvel



Número da propriedade: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## O imóvel



Número da propriedade: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## O imóvel



Número da propriedade: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Uma primeira impressão

Dieses Reihemittelhaus wurde im Jahr 1956 auf einem 218?m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und überzeugt mit einer soliden Bausubstanz sowie einer spannenden architektonischen Aufteilung. Die Immobilie bietet nicht nur ein ruhiges und familienfreundliches Wohnumfeld, sondern auch vielfältiges Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Besonders hervorzuheben ist die interessante Splitlevel-Bauweise, die dem Haus eine besondere Raumwirkung verleiht. Das Wohnzimmer befindet sich im leicht versetzten Untergeschoss und öffnet sich direkt zur sonnigen Terrasse und dem großzügigen, grün eingewachsenen Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand, bietet künftigen Eigentümern jedoch zugleich die Möglichkeit, durch gezielte Renovierungen und Modernisierungen den eigenen Stil einfließen zu lassen und ein ganz persönliches Zuhause zu schaffen.

Ein zusätzlicher Pluspunkt: In der näheren Umgebung besteht die Möglichkeit, eine Garage auf einem separaten Flurstück zur Immobilie zu erwerben – zum Preis von 15.000 Euro. Ein echter Vorteil in dieser Wohnlage, in der Parkraum besonders gefragt ist.

Eine Immobilie mit Charakter, solider Substanz und viel Potenzial – perfekt für alle, die Wert auf Individualität und ein durchdachtes Raumkonzept legen.

Número da propriedade: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Pessoa de contacto

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

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)

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

---

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