Hamburg – Langenbek

Modernisiertes und einzugsbereites Reihenendhaus

Objektnummer: 26135030



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 317 m²

Objektnummer: 26135030 - 21079 Hamburg – Langenbek

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26135030 - 21079 Hamburg – Langenbek

Auf einen Blick

Objektnummer	26135030
Wohnfläche	ca. 100 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1957

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26135030 - 21079 Hamburg – Langenbek

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	04.07.2029
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	245.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1957

Objektnummer: 26135030 - 21079 Hamburg – Langenbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135030 - 21079 Hamburg – Langenbek

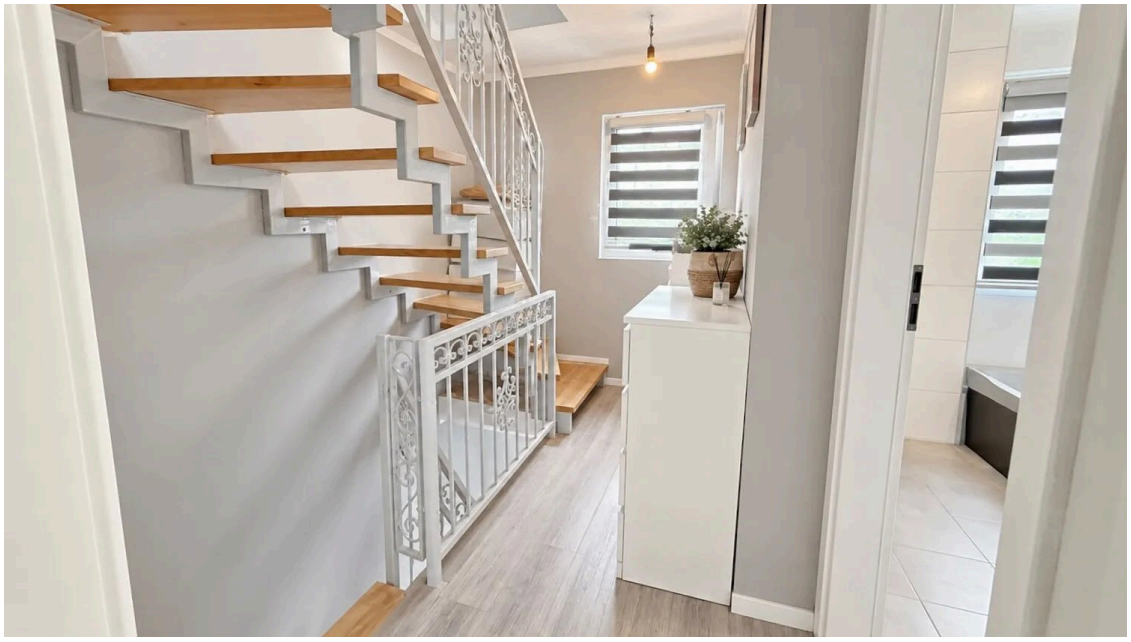
Die Immobilie





Objektnummer: 26135030 - 21079 Hamburg – Langenbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135030 - 21079 Hamburg – Langenbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135030 - 21079 Hamburg – Langenbek

Die Immobilie

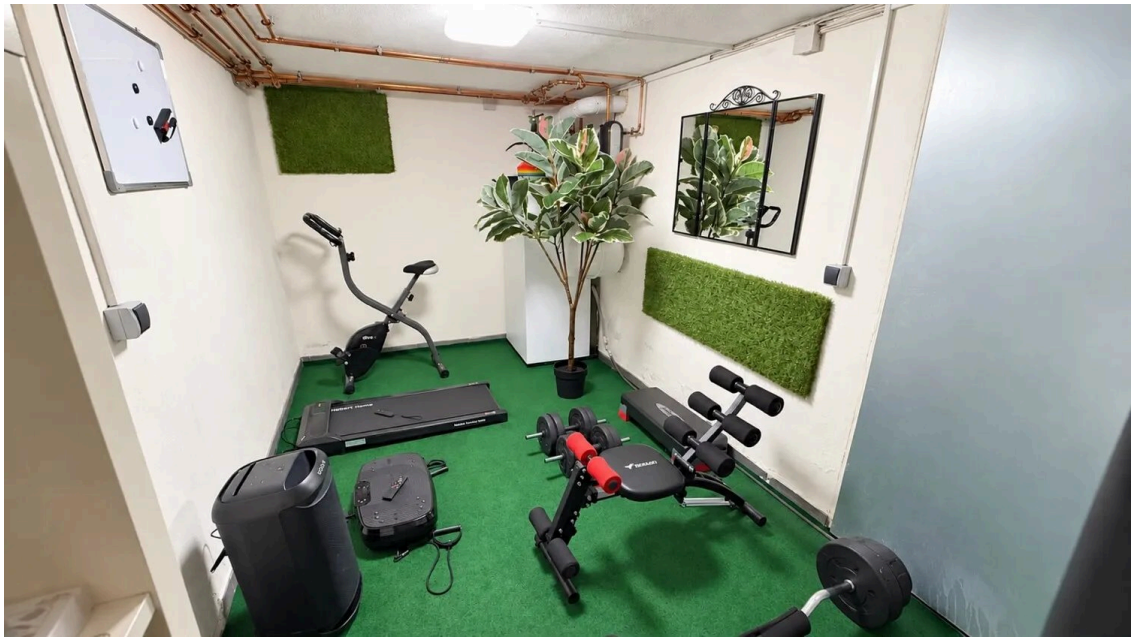




Objektnummer: 26135030 - 21079 Hamburg – Langenbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135030 - 21079 Hamburg – Langenbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135030 - 21079 Hamburg – Langenbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135030 - 21079 Hamburg – Langenbek

Die Immobilie



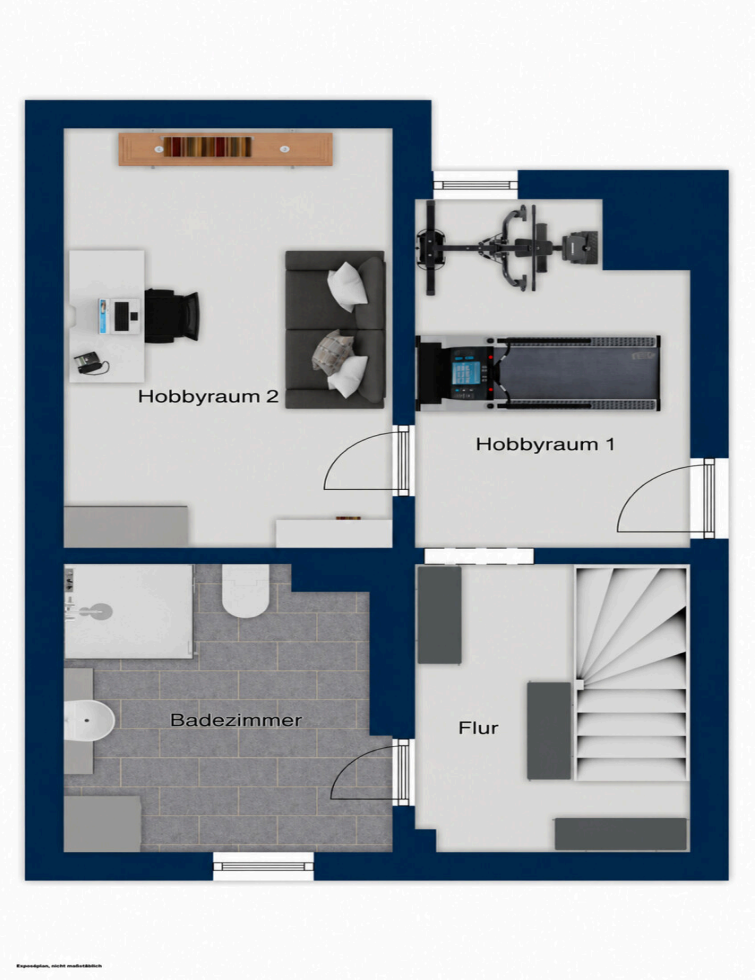
Objektnummer: 26135030 - 21079 Hamburg – Langenbek

Grundrisse




WC
Schlafzimmer


Loggia
Schlafzimmer
Flur
Badezimmer
Expeedplan, nicht maßstäblich



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26135030 - 21079 Hamburg – Langenbek

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Reihenendhaus aus dem Jahr 1957 bietet auf einem ca. 345 m² großen Grundstück ein Zuhause, in dem sich insbesondere Familien rundum wohlfühlen können. Mit einer Wohnfläche von ca. 100 m², zusätzlichen wohnlich gestalteten Bereichen im Kellergeschoss und einer gelungenen Raumaufteilung verbindet die Immobilie den klassischen Charakter eines gewachsenen Hauses mit zahlreichen zeitgemäßen Modernisierungen.

Im Jahre 2020 wurde das Haus in weiten Teilen renoviert und modernisiert. Unter anderem wurden neue dreifach verglaste Fenster eingebaut, die Elektrik überarbeitet und eine neue Küche installiert. Auch die Gasheizung wurde im Jahr 2020 erneuert. Darüber hinaus wurden das Dachgeschoss sowie Teile des Kellergeschosses ansprechend ausgebaut und gestaltet. So präsentiert sich die Immobilie heute als ein vielseitiges Zuhause mit überraschend viel Platz für die unterschiedlichsten Lebenssituationen.

Im Erdgeschoss bildet das großzügige Wohnzimmer den Mittelpunkt des Hauses. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die weitläufige Terrasse und in den Garten – ein wunderbarer Ort für gemeinsame Familienzeit, entspannte Sommerabende oder gesellige Stunden mit Freunden. Die Küche grenzt unmittelbar an den Wohnbereich und lässt sich über eine praktische Schiebetür öffnen beziehungsweise abtrennen. Dadurch entsteht je nach Wunsch ein offenes oder separiertes Raumgefühl.

Das Obergeschoss beherbergt ein großzügiges Badezimmer, das sowohl mit einer Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet ist. Das geräumige Schlafzimmer verfügt über eine eigene Loggia. Von hier eröffnet sich ein schöner Blick in den Garten und damit ein kleiner Rückzugsort direkt am Schlafzimmer.

Zusätzlichen Raum bietet das ausgebaute Dachgeschoss. Hier befindet sich ein weiterer großzügiger Raum, ergänzt durch ein separates WC. Ob als Arbeitszimmer, Rückzugsort, Gäste- oder Jugendbereich – die Fläche eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Auch das Kellergeschoss bietet deutlich mehr als klassische Abstellflächen. Neben einem Hauswirtschaftsbereich steht hier ein weiteres Badezimmer mit Dusche zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es zwei wohnlich gestaltete Hobbyräume, von denen einer als Durchgangsraum dient. Der zweite Raum wird derzeit als Musikstudio genutzt und zeigt beispielhaft, wie individuell sich die zusätzlichen Flächen nutzen lassen.

Der Außenbereich rundet das Gesamtbild ab: Die großzügige Terrasse und der Garten bieten viel Platz zum Entspannen, Spielen und Genießen. Ein eigener Stellplatz direkt

vor dem Haus sorgt zudem für komfortables Parken.

Insgesamt erwartet Sie hier ein liebevoll modernisiertes Reihenendhaus mit viel Platz und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten. Die umfangreichen Maßnahmen der vergangenen Jahre, die großzügigen Außenflächen und die durchdachte Aufteilung über mehrere Ebenen machen diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für Familien, die in Hamburg-Langenbek ihren neuen Lebensmittelpunkt finden möchten.

Objektnummer: 26135030 - 21079 Hamburg – Langenbek

Ausstattung und Details

- 317 m² Eigenlandgrundstück
- Ca. 100 m² Wohnfläche
- Renovierter Zustand
- Vollkeller mit Bad und zwei Hobbyräumen
- Moderne Einbauküche
- Große Holzterrasse
- Heizung neu
- Elektrik neu
- Dreifachverglasung neu
- Stellplatz

Objektnummer: 26135030 - 21079 Hamburg – Langenbek

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage im Hamburger Stadtteil Langenbek im Bezirk Harburg. Das gewachsene Wohnumfeld ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft und bietet eine gelungene Kombination aus entspanntem Wohnen und einer guten Anbindung an die vielfältigen Angebote des Hamburger Südens.

Besonders Familien profitieren von der guten Infrastruktur in der näheren Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind schnell erreichbar. So befindet sich unter anderem ein Markant-Supermarkt nur wenige Gehminuten entfernt. Auch Bäckereien, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich in der Umgebung. Verschiedene Kindertagesstätten sowie Schulen sind ebenfalls gut erreichbar und unterstreichen den familienfreundlichen Charakter der Lage.

Das nahegelegene Harburger Zentrum erweitert das Angebot erheblich. Hier stehen zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Cafés sowie Ärzte, Dienstleister und weitere Einrichtungen zur Verfügung. Gleichzeitig bietet der Bahnhof Hamburg-Harburg mit seinen S-Bahn-, Regional- und Fernverkehrsverbindungen eine sehr gute Anbindung an die Hamburger Innenstadt und darüber hinaus.

Auch für Berufspendler und Autofahrer ist die Lage attraktiv. Über die nahegelegenen Autobahnen A1 und A7 bestehen gute Verbindungen sowohl in Richtung Hamburger Innenstadt als auch in das südliche Hamburger Umland und in die Metropolregion. Ergänzt wird die Verkehrsanbindung durch verschiedene Busverbindungen im näheren Umfeld.

Neben der guten Infrastruktur kommt auch die Freizeitqualität nicht zu kurz. Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten im Hamburger Süden bieten zahlreiche Gelegenheiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und gemeinsame Zeit mit der Familie.

Insgesamt verbindet die Lage auf angenehme Weise ruhiges, familiengerechtes Wohnen mit kurzen Wegen im Alltag und einer guten Verkehrsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Kinderbetreuung, Schulen und die vielfältigen Angebote Harburgs befinden sich in gut erreichbarer Nähe – ideale Voraussetzungen für Familien und alle, die ein entspanntes Wohnumfeld suchen, ohne auf die Vorzüge der Großstadt verzichten zu wollen.

Objektnummer: 26135030 - 21079 Hamburg – Langenbek

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26135030 - 21079 Hamburg – Langenbek

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg
Tel.: +49 40 - 46 00 26 89 0
E-Mail: hamburg.harburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com