Hamburg – Langenbek

Charmantes Reihenendhaus mit Potenzial auf Eigenlandgrundstück

Objektnummer: 26135044



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95.1 m^2 • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 294 m^2

Objektnummer: 26135044 - 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: 26135044 - 21079 Hamburg – Langenbek

Auf einen Blick

Objektnummer	26135044
Wohnfläche	ca. 95.1 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1959

Kaufpreis	299.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26135044 - 21079 Hamburg – Langenbek

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	08.11.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	303.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1959

Objektnummer: 26135044 - 21079 Hamburg – Langenbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135044 - 21079 Hamburg – Langenbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135044 - 21079 Hamburg – Langenbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135044 - 21079 Hamburg – Langenbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135044 - 21079 Hamburg – Langenbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135044 - 21079 Hamburg – Langenbek

Die Immobilie

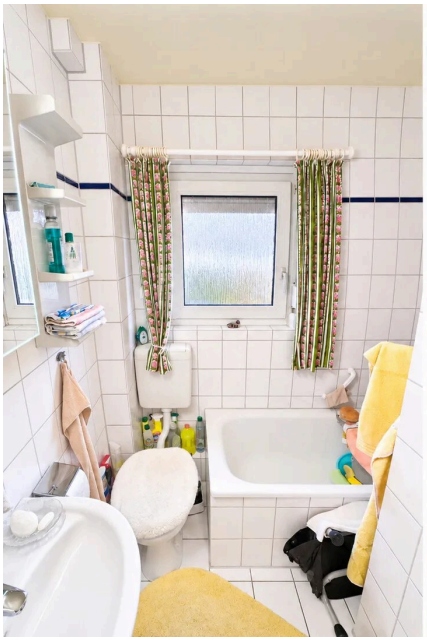




Objektnummer: 26135044 - 21079 Hamburg – Langenbek

Die Immobilie







Objektnummer: 26135044 - 21079 Hamburg – Langenbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135044 - 21079 Hamburg – Langenbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135044 - 21079 Hamburg – Langenbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135044 - 21079 Hamburg – Langenbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135044 - 21079 Hamburg – Langenbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135044 - 21079 Hamburg – Langenbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135044 - 21079 Hamburg – Langenbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135044 - 21079 Hamburg – Langenbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135044 - 21079 Hamburg – Langenbek

Die Immobilie

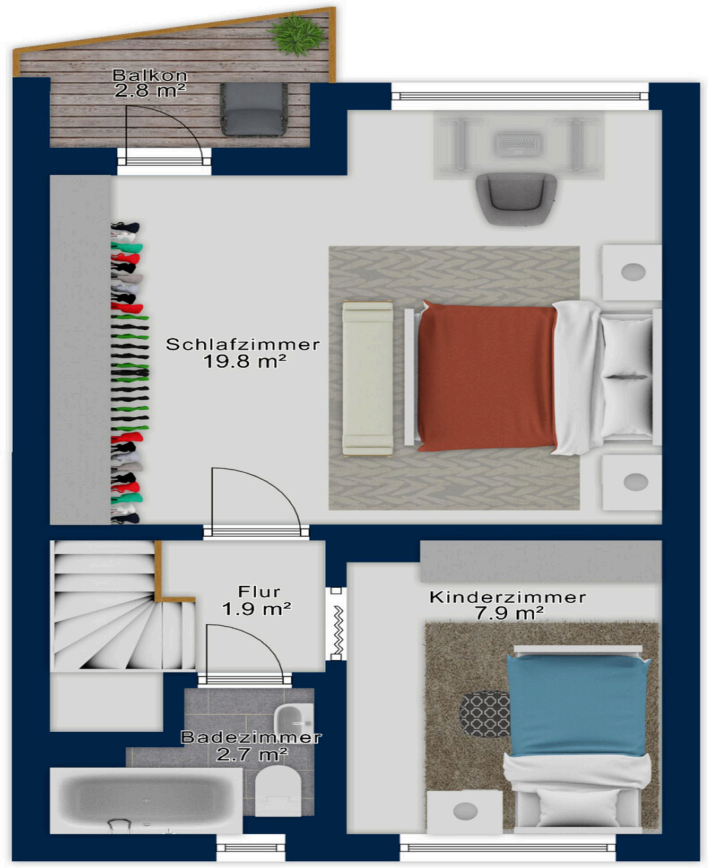


Objektnummer: 26135044 - 21079 Hamburg – Langenbek

Grundrisse



Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dachgeschoss



Exposéplan, 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: 26135044 - 21079 Hamburg – Langenbek

Ein erster Eindruck

Das im Jahr 1959 errichtete Reihenendhaus steht auf einem ca. 294 m² großen Eigenlandgrundstück und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 95,10 m². Es überzeugt durch seine klassische Raumaufteilung, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und einen schönen Gartenbereich, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein praktischer Windfang, der in den zentralen Flur des Erdgeschosses führt. Von hier aus gelangen Sie rechter Hand in die Küche. Geradeaus öffnet sich das gemütliche Wohnzimmer, das mit seinem direkten Zugang zur großzügigen Terrasse einen besonders schönen Mittelpunkt des Hauses bildet. Hier lassen sich entspannte Stunden im Freien genießen, während der angrenzende Garten viel Raum für individuelle Gestaltungsideen bietet.

Über die Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Dort befinden sich ein kompaktes Badezimmer mit Badewanne, ein Kinderzimmer und ein großzügig geschnittenes Schlafzimmer. Ein besonderes Highlight ist der vom Schlafzimmer aus zugängliche Balkon, der einen schönen Blick in den eigenen Garten bietet und als privater Rückzugsort im Freien dient.

Das darüberliegende Dachgeschoss bietet einem großzügigen Raum und ein separates Wc . Ob als Schlafbereich, Gästezimmer oder Rückzugsort – hier lässt sich weiterer Raum ganz nach den eigenen Vorstellungen gestalten.

Auch das vollständig unterkellerte Haus bietet praktische Vorzüge. Neben einem Waschkeller mit zusätzlicher Dusche stehen ein separater Lagerraum und ein Heizungsraum mit weiteren Abstellmöglichkeiten zur Verfügung. Besonders komfortabel ist der direkte Außenzugang vom Keller in den Garten.

Ein weiterer Pluspunkt ist die gute Erreichbarkeit der Immobilie: Sie ist sowohl über den Walsroder Ring als auch über die Straße Hanhoopsfeld zu erreichen. Das Haus ist jeweils über einen kurzen Fußweg von den dortigen Parkmöglichkeiten aus erreichbar.

Dieses Reihenendhaus ist eine interessante Gelegenheit für alle, die ein Eigenheim mit Garten in Hamburg-Langenbek suchen und Freude daran haben, eine Immobilie nach ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten. Die Kombination aus Eigenlandgrundstück, großzügiger Terrasse, Balkon, beheiztem Dachgeschoss und vollständiger Unterkellerung schafft eine attraktive Grundlage für ein gemütliches Zuhause.

Hinweis zu KI-generierten Bildern und 360°-Rundgang

Einige der in diesem Exposé verwendeten Bilder wurden mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder bearbeitet. Sie dienen der besseren Veranschaulichung und sollen einen Eindruck davon vermitteln, wie die Räumlichkeiten nach einer möglichen Einrichtung oder Gestaltung aussehen könnten. Die tatsächlichen Gegebenheiten können von den Darstellungen abweichen. Alle KI-generierten Bilder sind entsprechend gekennzeichnet.

Damit Sie sich bereits vor einer persönlichen Besichtigung ein realistisches Bild vom aktuellen Zustand der Immobilie machen können, steht Ihnen zusätzlich ein 360°-Rundgang zur Verfügung. So haben Sie die Möglichkeit, die Räumlichkeiten bequem vorab virtuell zu erkunden.

Objektnummer: 26135044 - 21079 Hamburg – Langenbek

Ausstattung und Details

- 294 m² Eigenlandgrundstück
- Ca. 95,10 m² Wohnfläche
- Einbauküche
- Badezimmer mit Wanne
- Terrasse
- Vollkeller mit Außenzugang
- Gasheizung 2017 neu

Objektnummer: 26135044 - 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: 26135044 - 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: 26135044 - 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