Hamburg – Horn

Energetisch hochwertiges RMH mit gut nutzbarer Galerie und Vollkeller!

Objektnummer: 26187025



KAUFPREIS: 569.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 113.59 m² • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 104 m²

Objektnummer: 26187025 - 22119 Hamburg – Horn

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

Objektnummer: 26187025 - 22119 Hamburg – Horn

Auf einen Blick

Objektnummer	26187025
Wohnfläche	ca. 113.59 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2007
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	569.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 39 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26187025 - 22119 Hamburg – Horn

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	05.07.2034
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	100 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 26187025 - 22119 Hamburg – Horn

Die Immobilie





Objektnummer: 26187025 - 22119 Hamburg – Horn

Die Immobilie





Objektnummer: 26187025 - 22119 Hamburg – Horn

Die Immobilie





Objektnummer: 26187025 - 22119 Hamburg – Horn

Die Immobilie





Objektnummer: 26187025 - 22119 Hamburg – Horn

Die Immobilie





Objektnummer: 26187025 - 22119 Hamburg – Horn

Die Immobilie





Objektnummer: 26187025 - 22119 Hamburg – Horn

Die Immobilie





Objektnummer: 26187025 - 22119 Hamburg – Horn

Die Immobilie





Objektnummer: 26187025 - 22119 Hamburg – Horn

Die Immobilie





Objektnummer: 26187025 - 22119 Hamburg – Horn

Die Immobilie





Objektnummer: 26187025 - 22119 Hamburg – Horn

Die Immobilie



Objektnummer: 26187025 - 22119 Hamburg – Horn

Grundrisse




VON POLL IMMOBILIEN
Zimmer 2
15,17 m²
Bad
6,14 m²
Flur
3,47 m²
Zimmer 1
14,77 m²


VON POLL IMMOBILIEN
Zimmer 3
ca.
15,62 m²
Lichte Höhe 2,30 m
Galerie/Abstell
14,03 m²
Stufe
Dachterrasse
2,45m x 4,40m = 10,78 m²
50 % = 5,39 m²



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: 26187025 - 22119 Hamburg – Horn

Ein erster Eindruck

Nahe der Horner Rennbahn, direkt am Kleingartenverein, ist diese Neubausiedlung aus dem Jahre 2007 ruhig und grün gelegen.
Das energetisch ansprechend gebaute Reihenmittelhaus vereint zeitlose Architektur mit einem durchdachten, familiären Raumkonzept. Die großzügigen 4,5 Zimmer bieten außerordentlich viel Wohnnutzen auf drei oberirdischen Ebenen. Hinzu kommt ein beheizter Vollkeller mit guter Raumhöhe und eine nach Westen ausgerichtete, große Dachterrasse.

Der offen gestaltete Erdgeschoss bildet mit dem Kochen/ Essen und Wohnen das Herz des Hauses. Bodentiefe Fenster ermöglichen den Blick in den kleinen, gepflegten Garten. Die Terrasse ist mit einem schönen Glasdach versehen, sodass auch bei Regen draußen verweilt werden kann. Ein gemauerter Grill lässt die Vorfreude auf das nächste BBQ steigen. Ein Gäste-WC im Eingangsbereich komplettiert diese Ebene. Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei geräumige Schlafzimmer – beide mit großen Fenstern und viel Platz für Kleiderschränke oder Doppelbetten. Mittig dazwischen ist das innenliegende Wannenbad platziert.
Das Highlight des Hauses ist definitiv das Dachgeschoss, welches über ein Pultdach verfügt und somit keine störenden Schrägen verzeichnet. Dort empfängt die offene und lichtdurchflutete Galerie, die zur großen Dachterrasse und auch zum dritten Schlafzimmer führt. Von der Dachterrasse aus haben Sie einen wunderbaren Blick über die Nachbarschaft und in eine kleine Grünfläche. In der Nachbarschaft wurde die Galerie auch teilweise als zusätzliches Bad, Homeoffice, Sportbereich oder Ankleide umgesetzt und würde zusammen mit dem Schlafzimmer nebenan eine perfekte Eltern-Etage oder separaten Bereich für das älteste Kind abgeben.
Der beheizte Vollkeller wurde in den letzten Jahren saniert und gefliest und bietet komfortablen Zusatznutzen für Hobby, Gäste oder einfach nur Lagern. Eine Drainage wurde zu der Zeit für die Häuserzeile installiert.
Auch technisch präsentiert sich die Immobilie auf einem zeitgemäßen Niveau. Die moderne Pellet-Zentralheizung in Kombination mit der Fußbodenheizung, dreifach verglasten Fenstern und elektrischen Rollläden im Erdgeschoss schafft hohen Wohnkomfort und eine gute Energiebilanz.
Ein Stellplatz auf dem gemeinschaftlichen Parkplatz gehört zum Haus und ist nur 10 Meter vom Hauseingang entfernt.
Das Haus gehört zu einer WEG aus 42 Einheiten. Das monatliche Wohngeld beträgt 360,50€ plus 148,81€ für die Instandhaltungsrücklage. Diese ist mit knapp 200.000€ bereits sehr gut gefüllt.

Objektnummer: 26187025 - 22119 Hamburg – Horn

Alles zum Standort

Hamburg überzeugt als international vernetzter Wirtschaftsstandort mit hoher Wohnraumnachfrage, solider Infrastruktur und einem urbanen Lebensgefühl, das von Vielfalt, Stabilität und langfristiger Attraktivität geprägt ist. Die Stadt verbindet wirtschaftliche Stärke mit einem breiten Bildungs- und Arbeitsmarkt sowie kontinuierlichen öffentlichen Investitionen – ein Umfeld, das besonders für Käufer mit Blick auf Beständigkeit und Lebensqualität von Interesse ist.

Hamburg-Horn präsentiert sich als gewachsener, gut angebundener Stadtteil mit spürbarer Entwicklungskraft und einem angenehm alltagsnahen Wohnumfeld. Gerade für Familien bietet der Bezirk eine überzeugende Mischung aus urbaner Erreichbarkeit, moderater Preisstruktur und einem Umfeld, in dem sich Wohnen und tägliche Wege harmonisch verbinden lassen. Die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen und die laufenden Verbesserungen im Quartier unterstreichen die nachhaltige Attraktivität des Standorts.

Im direkten Umfeld zeigt sich eine familienfreundliche Infrastruktur mit kurzen Wegen: Schulen sowie Kindertagesstätten sind in weniger als 15 Minuten erreichbar. Für den alltäglichen Bedarf sind verschiedene Einkaufsmöglichkeiten in wenigen Minuten gut erreichbar. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls komfortabel: Arztpraxen, Zahnärzte und Apotheken befinden in unmittelbarer Nähe.

Für Freizeit und Bewegung sorgen mehrere Spielplätze, Grünflächen und Sportangebote in der Nähe, welche auch durch die gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel gut zu erreichen sind. Aktuell wird gerade die U4 fertig gestellt, mit der Sie in nur wenigen Stationen mit der Innenstadt angebunden sind.

Insgesamt bietet Hamburg-Horn damit ein Umfeld, das für Familien durch kurze Wege, gute Erreichbarkeit und eine verlässliche Alltagsinfrastruktur besonders überzeugend ist.

Objektnummer: 26187025 - 22119 Hamburg – Horn

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: 26187025 - 22119 Hamburg – Horn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Preuß

Papenhuder Straße 27, 22087 Hamburg
Tel.: +49 40 41 34 63 30-0
E-Mail: hamburg.alster-ost@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com