Hamburg – Langenbek

Secret Sale! Reihenmittelhaus mit Gestaltungspotenzial

Número de propiedad: 25135023

PRECIO DE COMPRA: 319.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 110 m^2 • **HABITACIONES:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 269 m^2

Número de propiedad: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

De un vistazo

Número de propiedad	25135023
Superficie habitable	ca. 110 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1957
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	319.000 EUR
Casa	Chalet adosado central
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2018
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	08.07.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	176.60 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1957

Número de propiedad: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

La propiedad

Número de propiedad: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

Una primera impresión

Diese Immobilie wird derzeit im Rahmen eines Secret Sales vermarktet. Aus diesem Grund verzichten wir an dieser Stelle bewusst auf die Veröffentlichung von Bildern.

Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein vollständiges Exposé mit aussagekräftigen Fotos zu. Darüber hinaus stellen wir Ihnen im Anschluss gerne auch eine 360-Grad-Online-Tour zur Verfügung, damit Sie sich einen umfassenden Eindruck verschaffen können.

Dieses Reihenmittelhaus wurde im Jahr 1956 auf einem 218?m² 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 gehört eine Garage auf einem separaten Flurstück zur Immobilie – 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 de propiedad: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

Detalles de los servicios

- 218 m² Eigenlandgrundstück
- Zimmer 4
- Heizung erneuert im Jahre 2018
- Garage in der näheren Umgebung
- Vollkeller mit Außenzugang

Número de propiedad: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 176.60 kwh/(m²*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 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 de propiedad: 25135023 - 21079 Hamburg – Langenbek

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Christopher Anders

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com