

Hamburg – Langenhorn

# Rotklinkertraum auf großem Grundstück

Objektnummer: 24101003



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

KAUFPREIS: 725.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 802 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24101003 - 22419 Hamburg – Langenhorn

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

Objektnummer: 24101003 - 22419 Hamburg – Langenhorn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24101003	Kaufpreis	725.000 EUR
Wohnfläche	ca. 102 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2018
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1936	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz		

Objektnummer: 24101003 - 22419 Hamburg – Langenhorn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	240.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.01.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24101003 - 22419 Hamburg – Langenhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101003 - 22419 Hamburg – Langenhorn

## Die Immobilie



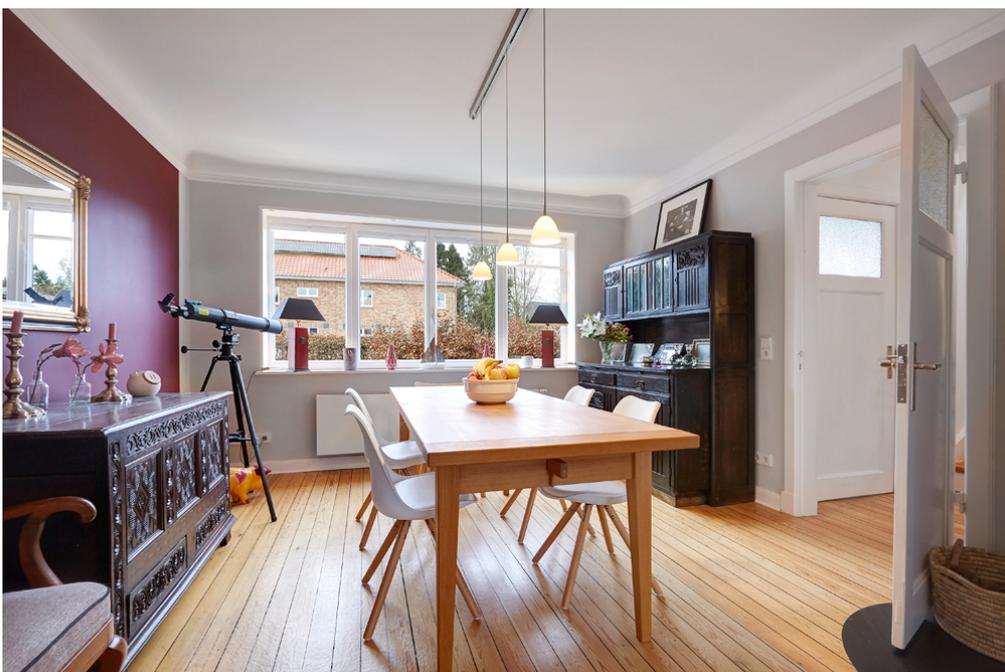
Objektnummer: 24101003 - 22419 Hamburg – Langenhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101003 - 22419 Hamburg – Langenhorn

## Die Immobilie



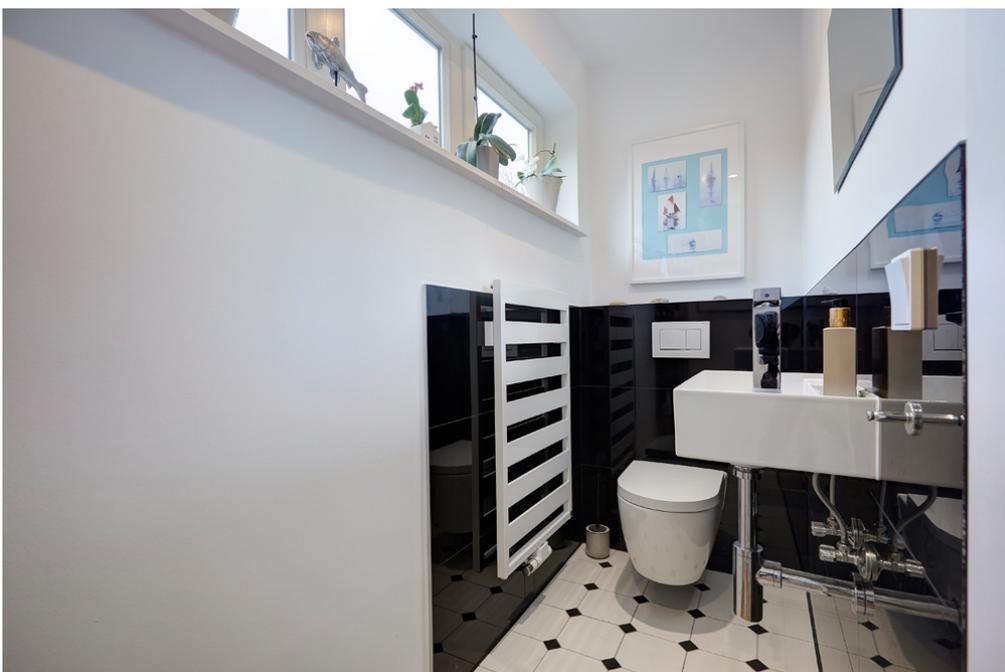
Objektnummer: 24101003 - 22419 Hamburg – Langenhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101003 - 22419 Hamburg – Langenhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101003 - 22419 Hamburg – Langenhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101003 - 22419 Hamburg – Langenhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101003 - 22419 Hamburg – Langenhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101003 - 22419 Hamburg – Langenhorn

## Die Immobilie



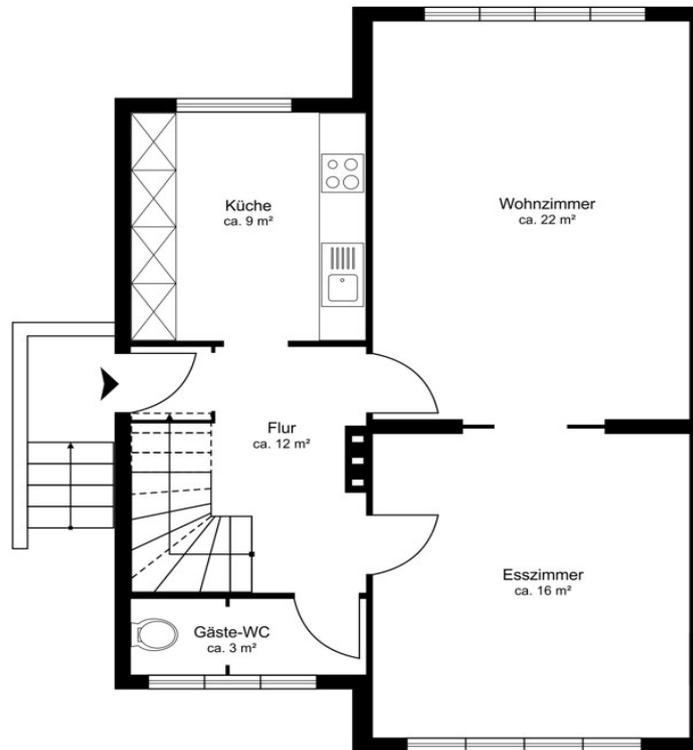
Objektnummer: 24101003 - 22419 Hamburg – Langenhorn

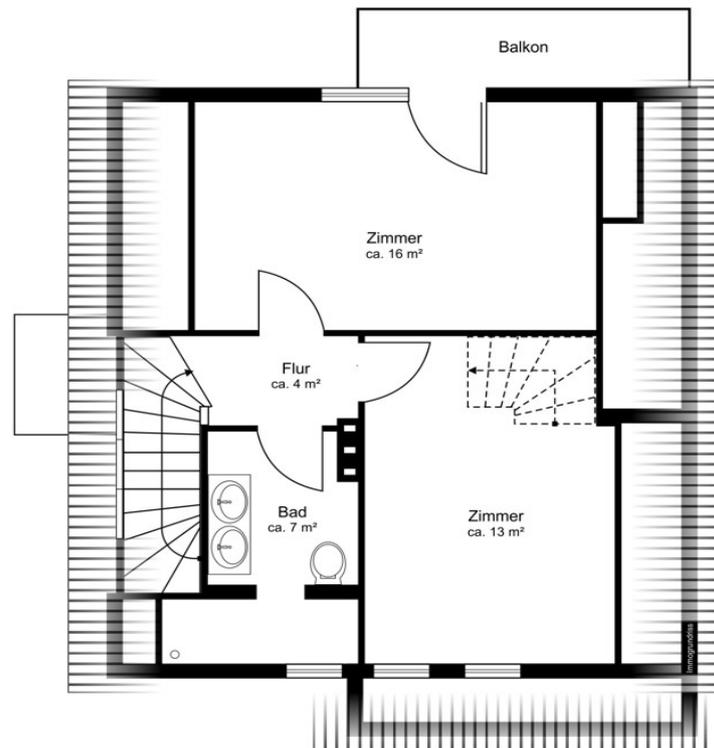
## Die Immobilie

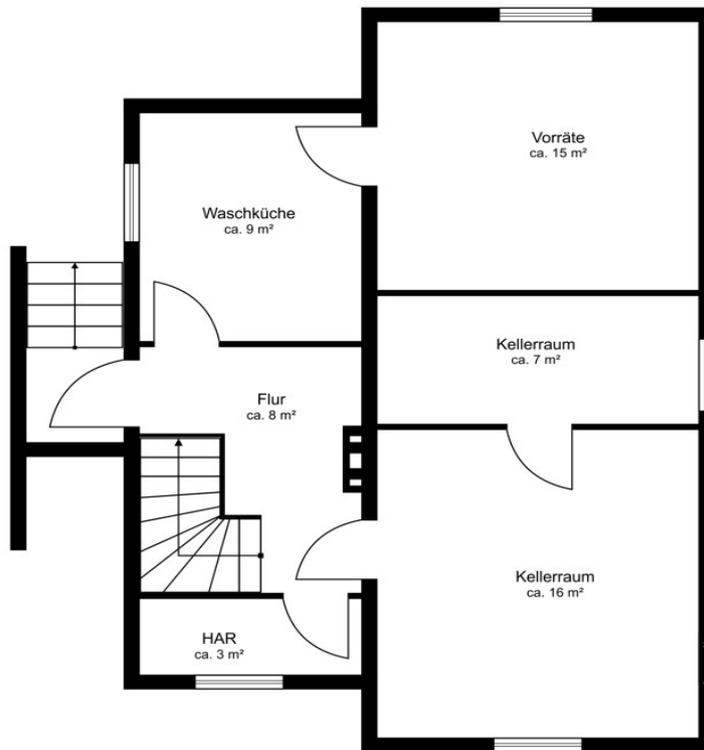


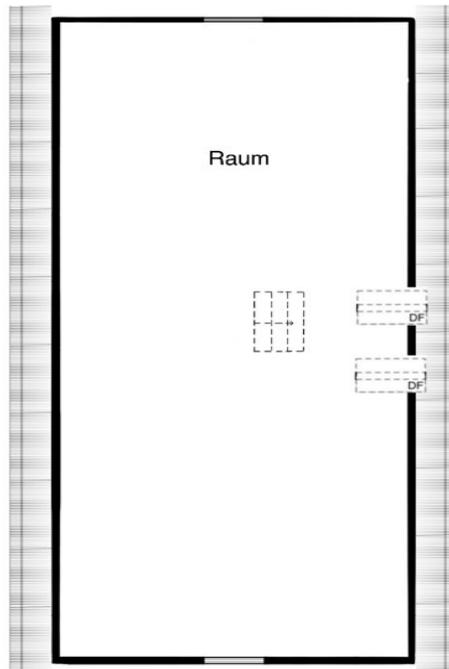
Objektnummer: 24101003 - 22419 Hamburg – Langenhorn

## Grundrisse









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: 24101003 - 22419 Hamburg – Langenhorn

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie weckt Begehrlichkeiten und sorgt für Begeisterung! Das zauberhafte Rotklinkerhaus mit Ziegelmauerwerk befindet sich auf einem ca. 802 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Hamburg-Langenhorn. Errichtet wurde das klassische Einfamilienhaus mit Satteldach im Jahr 1936 in massiver Bauweise und ab dem Jahr 2018 wurde es umfassend modernisiert. Die Wohnfläche von ca. 102 m<sup>2</sup> verteilt sich auf das Erdgeschoss und das Obergeschoss. Ein ausgebauter Spitzboden bietet noch weitere wohnlich nutzbare Fläche. Schon beim Betreten der Diele lassen die klassischen Stilelemente aus dem Baujahr die Liebhaber-Herzen höherschlagen. Dazu zählen schöne Pitchpine-Dielen im gesamten Erd- und Obergeschoss, eine traditionelle Schiebetür zwischen Wohn- und Esszimmer, originale Innentüren, stilvolle Hamburger Fußleisten sowie eine geschwungene Holzterrasse mit wunderschönem Handlauf und Geländer. Im lichtdurchfluteten Wohn- und auch Esszimmer haben Sie gute Stellmöglichkeiten für einen großen Tisch sowie Ihre Wohnmöbel. Ein Kaminofen sorgt für wohlige Wärme und Sie genießen einen idyllischen Blick in den großen Garten. Die elegante, weiße Küche mit Lackfronten und Markengeräten bietet ausreichend Stauflächen, praktische Arbeitsabläufe und hat einen direkten Zugang zur Terrasse. Das Raumangebot im Erdgeschoss wird durch das moderne Gäste-WC mit Fenster vervollständigt. Über die schöne und offene Holzterrasse gelangen Sie das Obergeschoss, welches derzeit ein großes Schlafzimmer mit vorgelagertem Balkon und Gartenblick sowie ein Kinderzimmer mit einer Treppe zum ausgebauten Dachgeschoss bietet. Hier erwartet Sie ein heller Raum, der wohnlich ausgebaut ist. Das modernisierte Badezimmer wurde mit schwarzen Bodenfliesen und weißen Wandfliesen geschmackvoll ausgestattet. Die Immobilie ist voll unterkellert. Hier stehen ein Heizungs- und Hauswirtschaftsraum sowie drei weitere Kellerräume für genügend Abstellfläche zur Verfügung. Angrenzend an das Haus befindet sich ein großer Carport und davor ist für ein weiteres Fahrzeug entsprechend Platz. Ein Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und Fahrräder, der seitliche Außenzugang ermöglicht Zutritt zum Kellergeschoss und auch zum Erdgeschoss. Baurechtlich besteht die Möglichkeit, das Haus durch einen Anbau zu erweitern und somit weitere Wohnfläche zu schaffen. Dieses Einfamilienhaus auf einem großen Grundstück in ruhiger und gefragter Lage bietet Ihnen alle Möglichkeiten zur Erfüllung Ihrer Wohnträume – die Immobilie wird Sie verzaubern!

Objektnummer: 24101003 - 22419 Hamburg – Langenhorn

## Ausstattung und Details

- \* Heizungsanlage von Brötje aus 2018
- \* Photovoltaik-Anlage mit Speicher aus 2023
- \* Dachsanierung in 2013 und 2019
- \* neue Wasser- und Stromleitungen in 2018
- \* neue Holzfenster in 2018
- \* neues Duschbad in 2018
- \* neues Gäste-WC in 2018
- \* Kaminofen im Esszimmer von Austroflam
- \* Moderne, zeitlose Einbauküche aus 2018
- \* Fußbodenheizung im Duschbad und in der Küche
- \* Ziegelmauerwerk
- \* Vollkeller mit Außenzugang
- \* Gartenhaus

Objektnummer: 24101003 - 22419 Hamburg – Langenhorn

## Alles zum Standort

Langenhorn ist besonders bei Familien ein sehr beliebter Stadtteil im Norden der Hansestadt. Viele Grünflächen, das Naturschutzgebiet Raakmoor und zahlreiche Sportvereine gewähren vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Es gibt Kindergärten und Schulen in gut und sicher erreichbarer Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung vorhanden. Darüber hinaus ermöglicht der Langenhorner Markt mit einem Einkaufszentrum, großen Supermärkten, Kaufhäusern, verschiedenen Banken und Drogeriemärkten eine umfangreiche Nahversorgung. Des Weiteren bietet die Gastronomie vom Imbiss bis zum Edelrestaurant ein breit gefächertes Angebot. Die Verkehrsanbindung mit dem PKW ist durch die Autobahn A7 als sehr gut zu bezeichnen, Sie erreichen die Anschlussstelle in nur wenigen Minuten, ob Richtung Norden nach Kiel oder gen Süden Richtung Hannover. Von der nahegelegenen U-Bahn-Haltestelle Kiwittdamm gelangen Sie mit der Linie U1 in ca. 30 Minuten zum Hauptbahnhof. Den Hamburger Flughafen erreichen Sie in ca. 10 Minuten. Diverse Arztpraxen und die Asklepios Klinik Nord-Ochsenzoll gewährleisten eine umfangreiche ärztliche Betreuung und runden das Angebot in diesem lebendigen Stadtteil ab.

Objektnummer: 24101003 - 22419 Hamburg – Langenhorn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 240.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 24101003 - 22419 Hamburg – Langenhorn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Husemann

---

Poppenbütteler Weg 191a Hamburg – Alstertal

E-Mail: [hamburg.alstertal@von-poll.com](mailto:hamburg.alstertal@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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