

Hamburg – Langenhorn

Niedliches Reihenhaus mit Garten zum Wohlfühlen

Objektnummer: 23252041



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 69,91 m² • ZIMMER: 2.5 • GRUNDSTÜCK: 162 m²

Objektnummer: 23252041 - 22419 Hamburg – Langenhorn

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

Objektnummer: 23252041 - 22419 Hamburg – Langenhorn

Auf einen Blick

Objektnummer	23252041	Kaufpreis	390.000 EUR
Wohnfläche	ca. 69,91 m ²	Haustyp	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2016
Zimmer	2.5	Zustand der Immobilie	saniert
Schlafzimmer	1.5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 36 m ²
Baujahr	1963	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

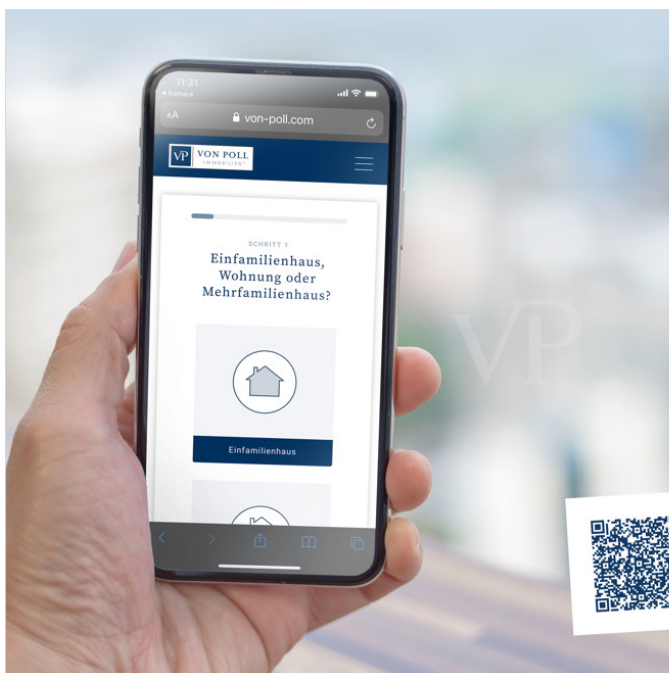
Objektnummer: 23252041 - 22419 Hamburg – Langenhorn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	156.50 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	20.06.2031	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23252041 - 22419 Hamburg – Langenhorn

Die Immobilie



**Sie möchten
den Wert
Ihrer Immobilie
wissen oder
diese verkaufen?**

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere Online-Immobilienbewertung unter www.von-poll.com und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.



Hier gelangen Sie direkt
zu unserer Online-
Immobilienbewertung.

Objektnummer: 23252041 - 22419 Hamburg – Langenhorn

Die Immobilie



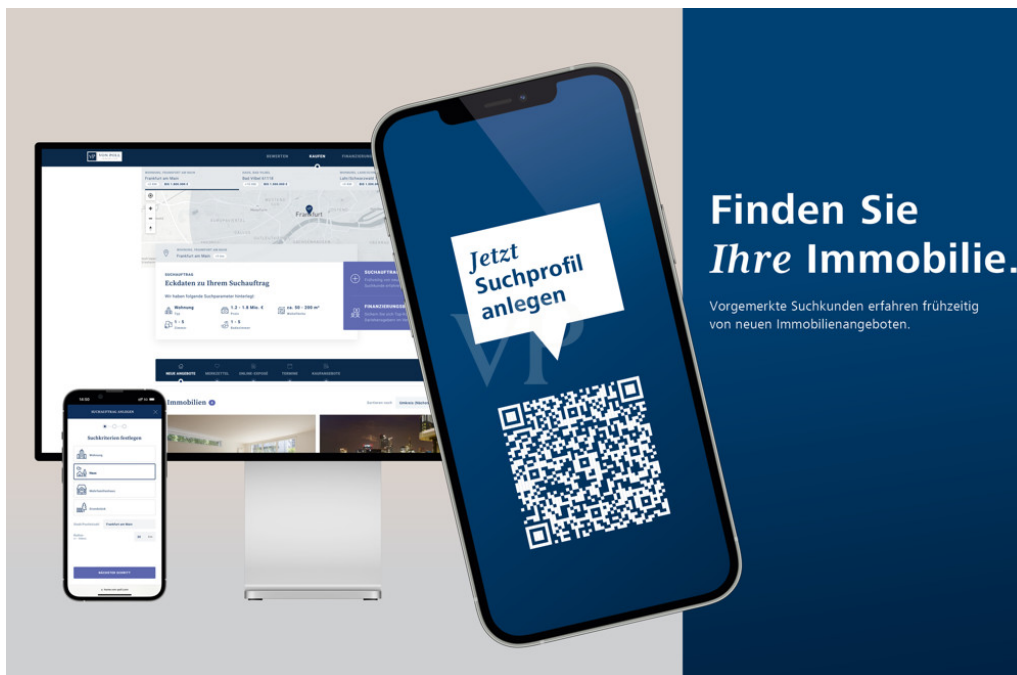
Objektnummer: 23252041 - 22419 Hamburg – Langenhorn

Die Immobilie



Objektnummer: 23252041 - 22419 Hamburg – Langenhorn

Die Immobilie



**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



Objektnummer: 23252041 - 22419 Hamburg – Langenhorn

Die Immobilie



Objektnummer: 23252041 - 22419 Hamburg – Langenhorn

Die Immobilie



Objektnummer: 23252041 - 22419 Hamburg – Langenhorn

Die Immobilie

WIR SIND FÜR SIE DA

WIR BIETEN IHNEN:

- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Hypothekenzertifikat
- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus über 500 Darlehensgebern
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Ein kostenloses Fördergutachten aus über 6.000 Möglichkeiten
- Eine Überprüfung Ihrer bestehenden Finanzierung nach DIN Standard 77230

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

WIR BIETEN IHNEN:

- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Hypothekenzertifikat
- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus über 500 Darlehensgebern
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Ein kostenloses Fördergutachten aus über 6.000 Möglichkeiten
- Eine Überprüfung Ihrer bestehenden Finanzierung nach DIN Standard 77230



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

IHR ANSPRECHPARTNER:
SEBASTIAN PLASS
Baufinanzierungsspezialist

M.: 0162 - 406 40 17
sebastian.plass@vp-finance.de

In freier Handelsvertretung für die FP Finance Hamburg GmbH & Co. KG

www.vp-finance.de



Objektnummer: 23252041 - 22419 Hamburg – Langenhorn

Die Immobilie



Objektnummer: 23252041 - 22419 Hamburg – Langenhorn

Die Immobilie



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Hamburg



Höchstnote für

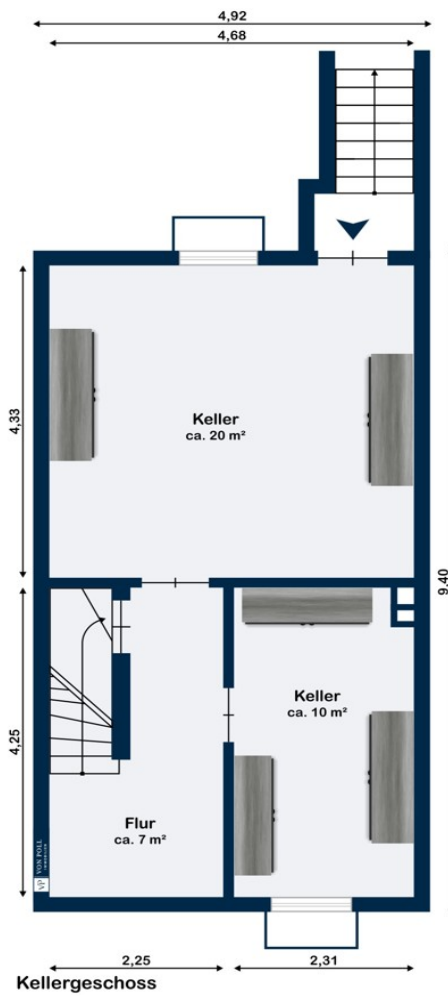
**von Poll Immobilien
Wandsbek**

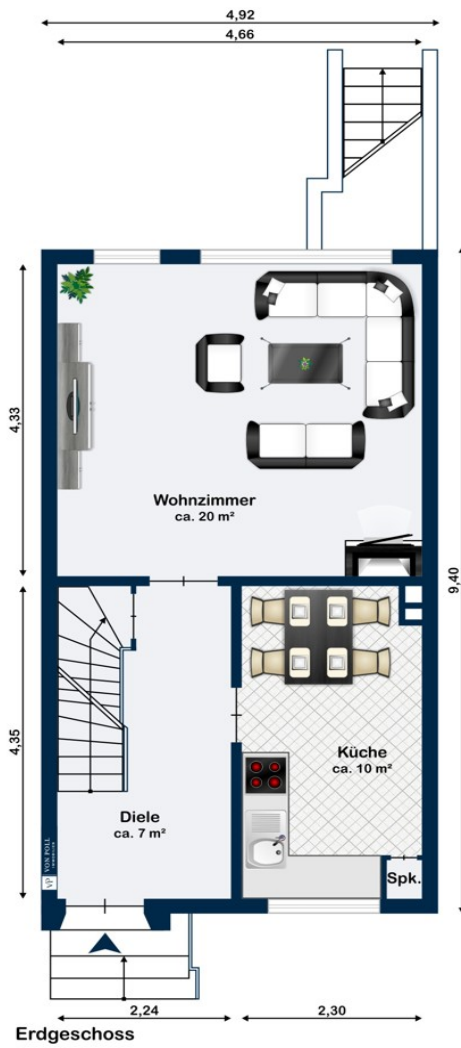
IM TEST: 3.169 Makler

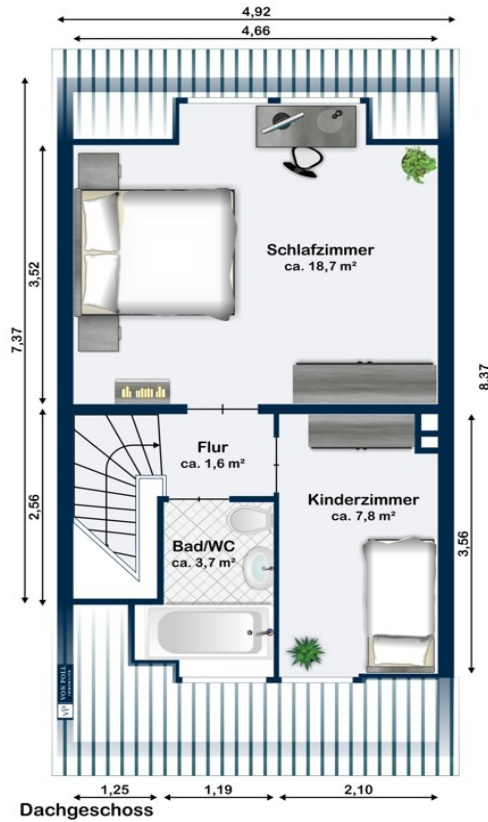
GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 23252041 - 22419 Hamburg – Langenhorn

Grundrisse







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

Objektnummer: 23252041 - 22419 Hamburg – Langenhorn

Ein erster Eindruck

Sehr zentral und gleichzeitig ruhig gelegen, befindet sich dieses im Jahr 2016 nahezu komplett sanierte Reihenmittelhaus mit seinen ca. 69,9 m². Sie betreten das Haus über einen Flur, der Sie ins Obergeschoss, den Keller und in die 2016 eingebaute Einbauküche führt. Die Küche ist zum Wohnzimmer hin offen. Dort erwarten Sie neben dem schönen Blick in den eigenen Garten auch ein Kaminofen für gemütliche Abende. Im Dachgeschoss befindet sich das 2016 installierte und weiß gehaltene Wannenbad. Direkt gegenüber gelangen Sie in das Schlafzimmer. Nebenan finden Sie ein kleineres Zimmer, perfekt als Arbeits- oder Kinderzimmer. Der Keller hat eine angenehme Deckenhöhe und ist weitestgehend gefliest. Darüber hinaus verfügt er über ein Duschbad und bietet somit weitaus mehr als reine Nutzfläche. Ebenso sind Sie künftig bestens für Sommerpartys oder Grillabende gerüstet, denn eine frisch gepflasterte Terrasse sowie eine großzügige Rasenfläche stehen für Sie bereit.

Objektnummer: 23252041 - 22419 Hamburg – Langenhorn

Alles zum Standort

Langenhorn ist ein besonders bei Familien sehr beliebter Stadtteil im Norden der Hansestadt. Viele Grünflächen, das Naturschutzgebiet Raakmoor, die Wanderwege entlang der Tarpenbek 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 den nahegelegenen U-Bahn-Haltestellen Langenhorn Nord oder auch Langenhorn Markt gelangen Sie mit der Linie U1 in ca. 30 Minuten zum Hauptbahnhof. Den Hamburger Flughafen erreichen Sie in ca. 15 Minuten. Diverse Arztpraxen und die Asklepios Klinik Nord-Heidberg gewährleisten eine umfangreiche ärztliche Betreuung und runden das Angebot in diesem lebendigen Stadtteil ab.

Objektnummer: 23252041 - 22419 Hamburg – Langenhorn

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2031. Endenergiebedarf beträgt 156.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 23252041 - 22419 Hamburg – Langenhorn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marcel Karstens

Amtsstraße 20 Hamburg – Wandsbek
E-Mail: hamburg.wandsbek@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com