

Exposé

Doppelhaushälfte in Hamburg

Moderne Doppelhaushälfte mit 5 Zimmern, Garten und Dachterrasse in Hamburg-Langenhorn



Objekt-Nr. OM-439472

Doppelhaushälfte

Verkauf: **769.000 €**

Ansprechpartner:
Marcel Pfeiffer

22419 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	222,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	133,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	47,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Fernwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor, Sie kommen nach Hause.

Schon beim Hereinfahren ins Quartier im Langenhorner Ox-Park spüren Sie diese besondere Stimmung, geprägt durch die familienfreundliche, harmonische Nachbarschaft sowie durch das Privileg, in der Umgebung der denkmalgeschützten Anlage zu leben. Der Charme alter Gebäude und noch älterer Bäume verbindet sich stimmig mit den durchdacht gestalteten Neubauten.

Diese Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2013 überzeugt mit rund 133 m² Wohnfläche auf einem ca. 222 m² großen Grundstück (Miteigentumsanteile gemäß Teilungserklärung) und bietet ein modernes Zuhause in verkehrsberuhigter Lage. In massiver Bauweise errichtet, präsentiert sich das Haus in neuwertigem Zustand ohne nennenswerten Renovierungsbedarf. Fünf Zimmer, davon vier Schlafzimmer, verteilen sich auf drei Ebenen und bieten ideale Voraussetzungen für Paare und Familien. Ein Gartenbereich sowie ein Carport sind dem Haus über Sondernutzungsrechte exklusiv zugeordnet.

Stellen Sie sich vor, Sie kommen an. Fahren über einen kleinen Privatweg zu Ihrem Carport, stellen Ihr Auto geschützt ab und erreichen Ihr Zuhause in wenigen Schritten.

Ihr neues Zuhause heißt Sie im Eingangsbereich willkommen. Sie gehen vorbei am Gäste-WC und legen Jacken und Taschen an der Garderobe ab.

Mit dem ersten Blick öffnet sich für Sie der großzügige Wohn- und Essbereich. Bodentiefe Fenster sorgen für natürlichen Lichteinfall und eine helle Atmosphäre. Der Wohnbereich wird schnell zum zentralen Treffpunkt, während die Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss für eine angenehme Wärme sorgt.

Der fließende Übergang zwischen Küche, Essbereich und Wohnzimmer bildet das Herzstück des Hauses. Die Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet, schließt direkt an den Essbereich an und ermöglicht kurze Wege und ein offenes Miteinander.

Stellen Sie sich vor, Ihr Blick wandert weiter zur Terrasse und in den Garten. Durch die Südausrichtung genießen Sie die Sonne bis in die Abendstunden. Ob ruhige Momente für sich, das lebendige Familienfrühstück oder gesellige Grillabende mit Freunden – die Terrasse bietet Lebensqualität unter freiem Himmel. An sonnigen Tagen spendet die Markise Schatten, während die Kinder fröhlich durch den Rasensprenger rennen.

Ein kleiner Garten für große Momente: Er bietet Platz für Kinder zum Spielen, für Schaukel, Trampolin oder Sandkasten sowie für entspannte Momente auf der Liege. Auch Ihre eigenen Gartenprojekte lassen sich hier verwirklichen. Ein Geräteschuppen bietet Ihnen Stauraum für Fahrräder und Gartengeräte.

Für zusätzlichen Platz steht Ihnen ein ca. 44 m² großer Keller zur Verfügung, unterteilt in zwei Bereiche und nutzbar als Wäscheraum, Hobbykeller, Werkstatt oder Homeoffice. Dank Glasfaseranschluss ist auch hier modernes Arbeiten möglich.

Über die Holzterrasse gelangen Sie wieder zurück ins Erdgeschoss und weiter hoch ins Obergeschoss.

Hier erwarten Sie zwei großzügig geschnittene Zimmer. Eins liegt zum Garten und überzeugt durch bodentiefe Fenster mit viel Helligkeit und Weite. Das zweite Zimmer kann als Kinderzimmer, Schlafzimmer oder Arbeitsbereich genutzt werden. In der Mitte liegt das moderne Familienbad mit Badewanne und separater Dusche. Auch hier bietet die Fußbodenheizung zusätzlichen Komfort.

Über die Treppe gelangen Sie weiter ins Dachgeschoss.

Die Galerie verbindet diese Ebene mit zwei weiteren Zimmern und der Dachterrasse. Hier genießen Sie den ganzen Tag Sonne und einen weiten Blick über die Nachbarschaft ins Grüne und in den Himmel. Ein Ort für entspannte Morgenstunden, sonnige Nachmittage und Abende bei einem Glas Wein. Ob als persönlicher Rückzugsort oder als stilvolle Erweiterung Ihres Wohnraums – Ihre Dachterrasse vereint Lebensqualität, Privatsphäre und ein besonderes Wohngefühl.

Ausstattung

Bauweise & Energie

- Baujahr 2013 in massiver Bauweise
- KfW-Effizienzhaus 70
- Energieeffizienzklasse B
- Zentrales Blockheizkraftwerk im Quartier für eine effiziente und nachhaltige Energieversorgung
- Sehr gute Wärme- und Schalldämmung

Heizung, Lüftung & Raumklima

- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss
- Fußbodenheizung im Familienbad
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung für kontinuierliche Frischluftzufuhr und ein angenehmes, ausgeglichenes Raumklima

Medien & Anschlüsse

- Glasfaseranschluss für hohe Internetgeschwindigkeiten und zuverlässiges Arbeiten im Homeoffice

Fenster & Verschattung

- Hoher Fensterflächenanteil mit teilweise bodentiefen Elementen für eine helle, offene Wohnwirkung
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss für zusätzlichen Komfort, einfache Bedienung und effektiven Sicht- und Sonnenschutz
- Manuelle Rollläden im Ober- und Dachgeschoss
- Markise auf der Terrasse als Sonnenschutz

Innenausstattung

- Fliesen im Erdgeschoss, Kellergeschoss und im Familienbad
- Pflegeleichtes Laminat in Ober- und Dachgeschoss
- Offener Wohn- und Essbereich als zentraler Lebensmittelpunkt
- Klar strukturierter Grundriss mit sinnvoller Trennung von Wohn- und Schlafbereichen

Küche

- Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- Hochwertig ausgestattet und funktional in den Wohn- und Essbereich integriert

Sanitär

- Familienbad mit Badewanne und separater Dusche
- Tageslichtbad
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Vorbereitete Anschlüsse für ein weiteres Badezimmer im Dachgeschoss

Raumstruktur & Flexibilität

- Fünf Zimmer

- Vier Schlafzimmer
- Galerie im Dachgeschoss als offener, verbindender Bereich
- Dachgeschoss mit Entwicklungspotenzial
- Leichtbauwand (Rigips) zwischen den beiden Zimmern im Dachgeschoss – flexible Anpassung der Raumstruktur mit überschaubarem Aufwand möglich

Außenbereich

- Südlich ausgerichtete Terrasse mit optimalen Sonnenverhältnissen
- Pflegeleicht angelegter Garten
- Geräteschuppen für zusätzlichen Stauraum

Dachterrasse

- Dachterrasse mit Südausrichtung
- Ganztägige Sonneneinstrahlung
- Privater Außenbereich mit Weitblick

Stellplatz

- Carport-Stellplatz
- Im Kaufpreis enthalten

Keller & Nutzflächen

- Ca. 44 m² Kellerfläche
- In zwei Bereiche unterteilt
- Vielseitig nutzbare Flächen für Wäsche, Lager, Hobby oder Arbeiten

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Vielleicht ist ja genau hier der Ort, wo Ihr neues Kapitel beginnt.

Wenn die Immobilie Ihr Interesse geweckt hat, freuen wir uns darauf, Ihnen dieses Zuhause persönlich zu zeigen. Vereinbaren Sie gerne zeitnah einen Besichtigungstermin.

Kontakt & Besichtigung

Ansprechpartner: Brigitte & Marcel Pfeiffer

Telefon: 01578 7858911

Erreichbarkeit: Montag bis Sonntag: 09:00 – 19:00 Uhr

Hinweis: Außerhalb der Zeiten sprechen Sie uns gerne auf die Mailbox – wir melden uns schnellstmöglich zurück

Besichtigung: Nach Vereinbarung

Unterlagen: Auf Anfrage erhältlich

Rechtliche Hinweise

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig zusammengestellt und beruhen auf den uns vorliegenden Informationen. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch nicht übernommen werden.

Dieses Exposé dient ausschließlich der Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Rechtsverbindlich sind allein die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag.

Zwischenverkauf und Irrtum bleiben vorbehalten.

Lage

Grün, grüner, Langenhorn – Familienparadies in Stadtrandlage

Was dieses Zuhause im Hamburger Norden so besonders macht, ist die gewachsene, ausgesprochen freundliche Nachbarschaft. Hier wohnen viele Familien, es gibt eine gute Mischung aus Jung und Alt, ein Umfeld, in dem man sich begegnet und schnell ins Gespräch kommt. Kinder finden schnell Anschluss und wachsen in einer Umgebung auf, die Sicherheit und Gemeinschaft spürbar macht.

Das Leben hier ist geprägt von gemeinsamen Momenten. Ob Osterfeuer, Tanz in den Mai, Sommerfeste oder Nikolausbesuch – zahlreiche Veranstaltungen machen den Ort das ganze Jahr über lebendig und laden zum Verweilen ein. Immer wieder ergeben sich auch spontan schöne Begegnungen, sei es ein kleines Konzert auf der Wiese im Park oder ein Treffen unter Nachbarn. Ein Café im Quartier rundet das Ganze ab und wird schnell zum beliebten Treffpunkt.

Und wenn man dann die Siedlung verlässt, beginnt die Natur praktisch direkt vor der eigenen Haustür.

Bäume, Bäche, Seen, Wälder und Naturschutzgebiete wie das Raakmoor prägen die Umgebung und machen Langenhorn zur grünen Oase. Ob Spaziergänge, Fahrradtouren, Joggingrunden oder kleinere Wanderungen – hier gibt es viele Möglichkeiten, aktiv zu sein und gleichzeitig Ruhe und Ausgleich zu finden.

Ein besonderes Highlight ist das Naturbad Kiwittdamm, bekannt für seine sehr gute Wasserqualität. In den Sommermonaten lässt sich hier wunderbar schwimmen sowie Beachvolleyball oder Minigolf spielen.

Sportlich bieten Langenhorn und Umgebung ideale Voraussetzungen: Ob im Fitnessstudio oder im Sportverein – hier findet sich für nahezu jede Sportart das passende Angebot, teilweise sogar auf professionellem Niveau.

Auch im direkten Umfeld ist alles angenehm nah. Einkaufsmöglichkeiten sind zahlreich vorhanden, von sämtlichen Supermärkten über das Einkaufszentrum am Langenhorner Markt bis hin zu den vielfältigen Angeboten rund um den Bahnhof Ochsenzoll und den Schmuggelstieg. Wochenmärkte, Restaurants, Cafés, Eisdielen und Bäckereien ergänzen das Angebot. Ärzte, Apotheken und das nahegelegene Klinikum Nord geben Ihnen zusätzlich ein gutes Gefühl und sorgen für Sicherheit, wenn es darauf ankommt.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv. In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Kindertagesstätten, sodass sich Betreuung gut organisieren lässt. In der Straße befinden sich bereits eine Kita und ein Spielplatz, ergänzt durch weitere Spielplätze in der Umgebung.

Das Schulangebot ist vielseitig und gut erreichbar. Dazu gehören unter anderem die Grundschulen am Neubergerweg, am Stockflethweg und am Heidberg sowie die Astrid-Lindgren-Schule. Weiterführende Schulen wie die Stadtteilschule am Heidberg, die Fritz-Schumacher-Schule, das Gymnasium Langenhorn und das Gymnasium Heidberg sind ebenfalls schnell erreichbar, teils zu Fuß oder mit dem Fahrrad.

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Anbindung: Die Buslinie 292 sowie die U-Bahn-Stationen Ochsenzoll und Kiwittdamm sind fußläufig schnell erreicht und bieten eine direkte Verbindung in die Hamburger Innenstadt (ca. 30 Minuten) sowie zum Flughafen. Gleichzeitig bleibt es hier angenehm ruhig, Fluglärm ist kaum wahrnehmbar. Mit dem Auto gelangen Sie in rund 30 Minuten ins Zentrum, die A7 ist in etwa 10–15 Minuten erreichbar.

Auch die Stadt Norderstedt vor den Toren Hamburgs liegt in unmittelbarer Nähe. Der Stadtpark ist schön angelegt und bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Darüber hinaus gibt es dort das Herold-Center, die Action Arena, Kartfahren, ein Kino, Bowlingbahnen sowie das Arriba Erlebnisbad mit Saunalandschaft.

Und nach einem Ausflug wird spürbar, wie schön es ist, wieder da anzukommen, wo alles begann:

Zuhause.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	65,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Haus und Terrasse

Exposé - Galerie



EG Eingangsbereich



EG Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



EG Wohn- und Essbereich



EG Küche

Exposé - Galerie



EG Küche



EG Küche



EG Gäste-WC

Exposé - Galerie



OG Treppe und Flur



OG Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer 1



OG Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



OG Badezimmer



OG Badezimmer

Exposé - Galerie



OG Badezimmer



DG Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie



DG Schlafzimmer 4



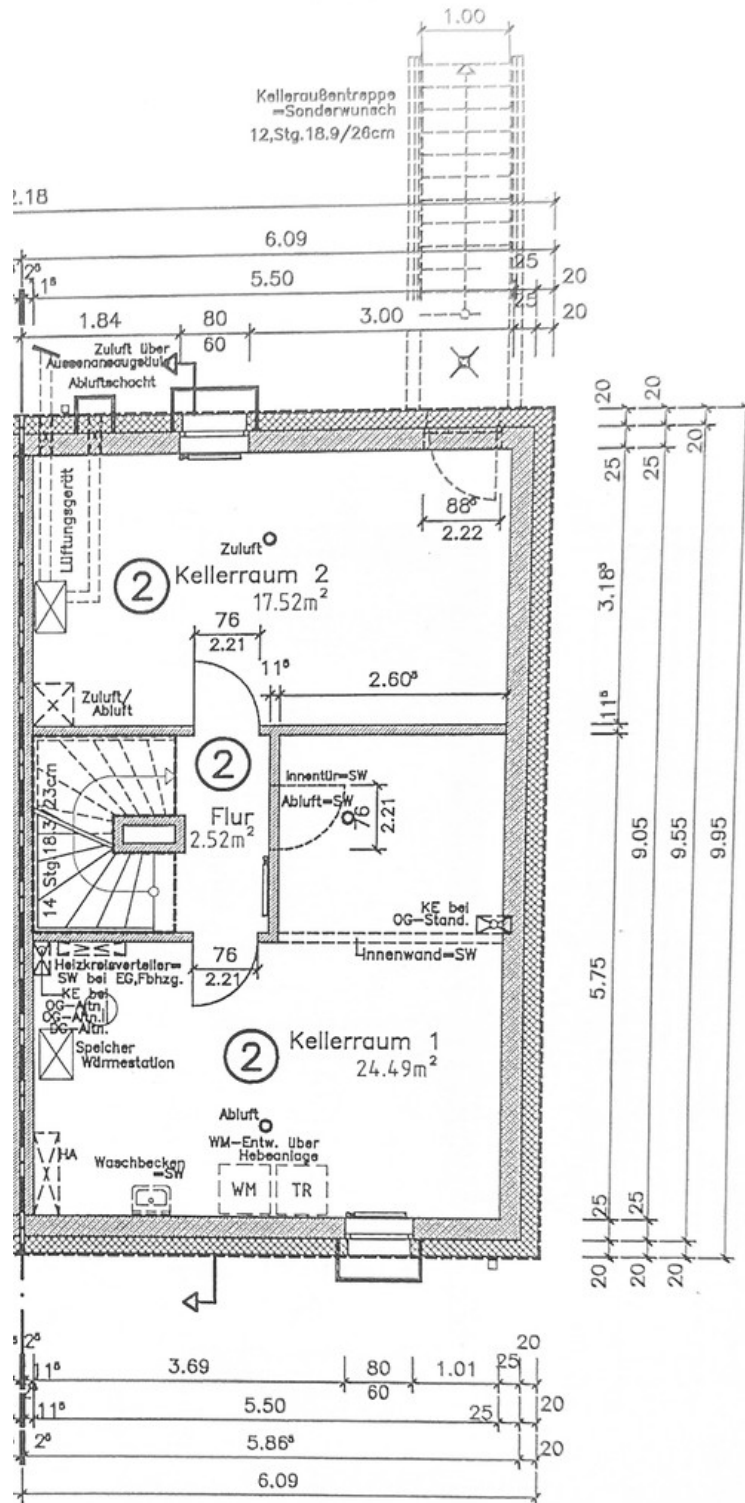
DG Galerie

Exposé - Galerie



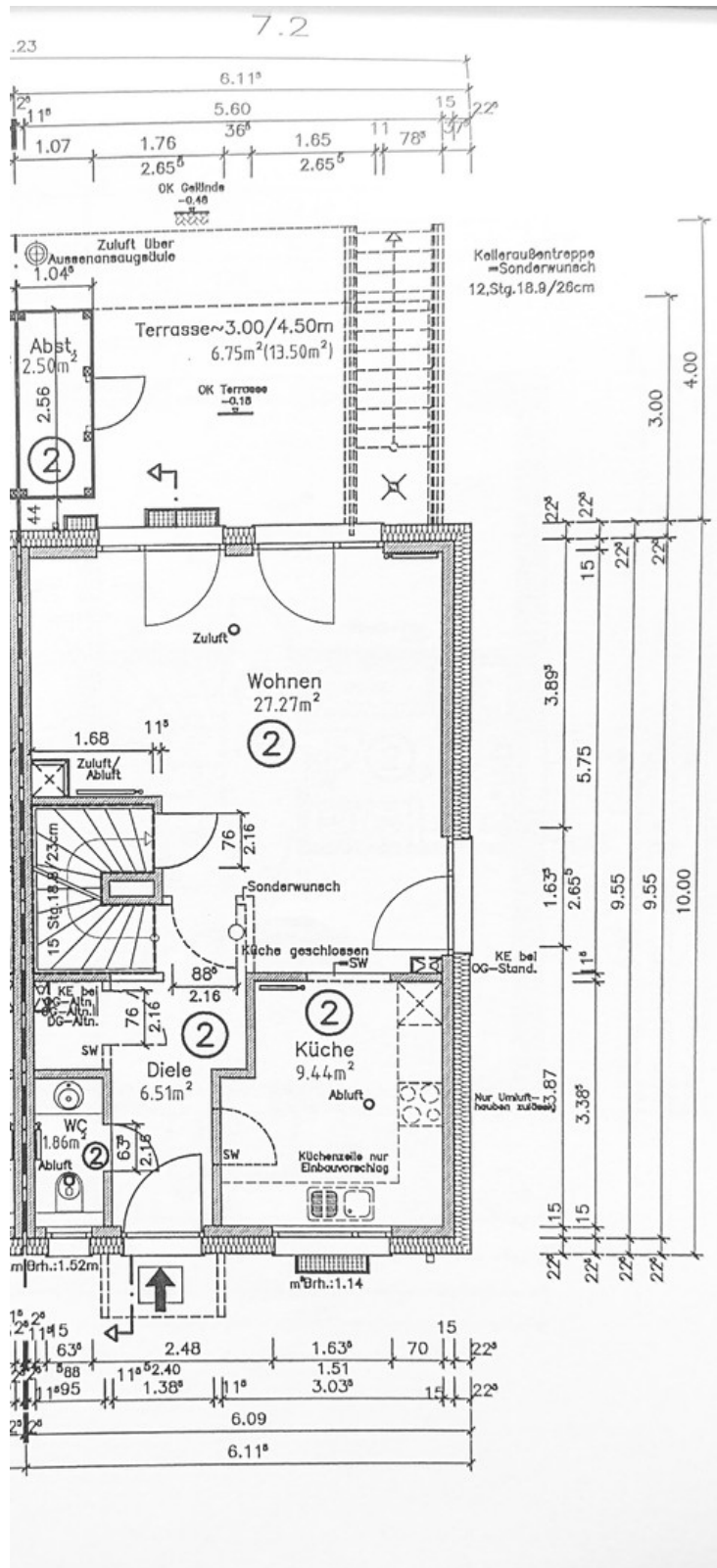
DG Dachterasse

Exposé - Grundrisse



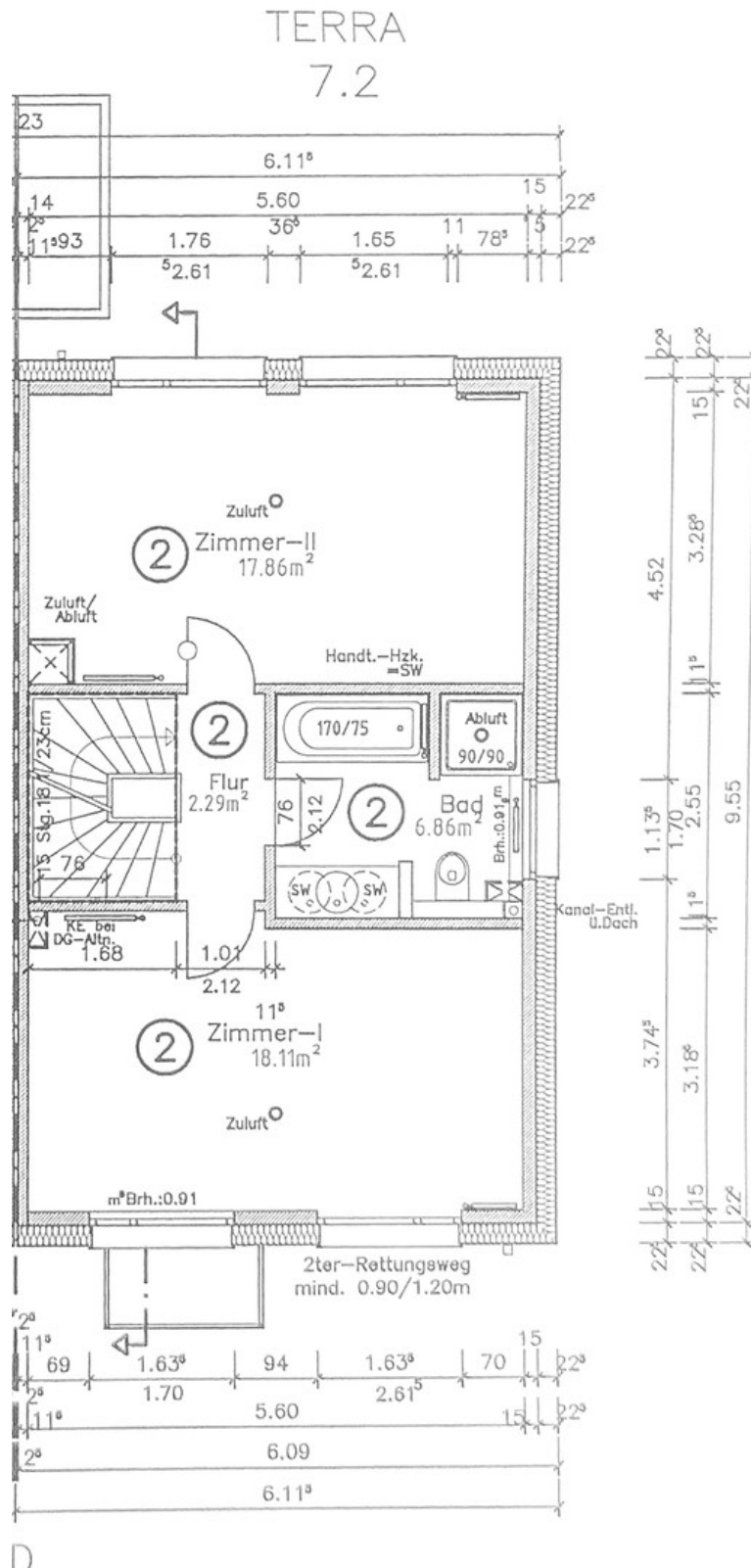
Grundriss Kellergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

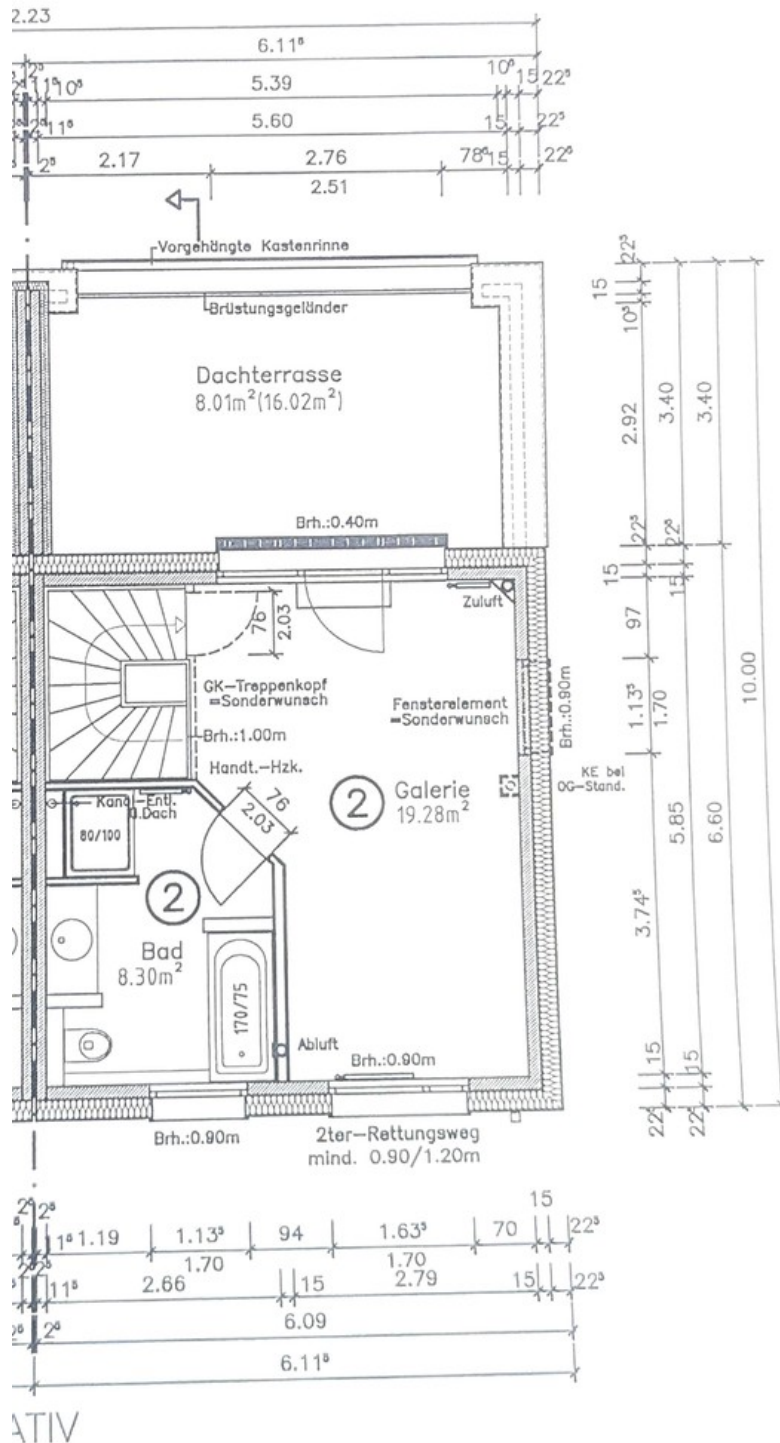
Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

7.2



Grundriss Dachgeschoss

