

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hamburg

### Provisionsfrei!!! Großes Einfamilienhaus in grüner Lage



Objekt-Nr. OM-449197

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **678.000 €**

22415 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1939	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.000,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	46,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Privatverkauf direkt vom Eigentümer!

Keine Maklerprovision für Käufer!

Kaufnebenkosten:

Der Käufer hat die Grunderwerbsteuer, die Notargebühren und die Grundbuchkosten zu tragen.

Die Maklerdienste sind unerwünscht!!!

Makler- oder Immobilienvermittleranfragen werden sofort gelöscht, spart Euch die Mühe!

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus in grüner Lage.

Das Gebäude ist in herkömmlicher Bauweise, Stein auf Stein errichtet, mit weißer Putzfassade und neu eingedecktem Satteldach. Dieses 7 Zimmern Einfamilienhaus mit ca 200m<sup>2</sup> wurde 1939 auf einem ca. 1000 m<sup>2</sup> großen Grundstück gebaut. Im Jahr 1975 wurde ein Anbau errichtet. Es sind insgesamt 3 Geschosse im Hause. Die unterste Etage (EG) wird als Souterrain verwendet und hat 2 Ausgänge (1 x zu Terrasse/ Garten und 1 x zur Einfahrt). Außerdem befinden sich in diesem Bereich eine große Wohnküche und 2 Nasszellen. Die 2 Etage (Hochparterre) ist über Haupteingang oder Haustreppe zu erreichen und verteilt sich auf insgesamt 4 Zimmern. 3 Etage (OG, Dachgeschoss) ist über eine Haustreppe zu erreichen und hat 3 Zimmern. Das gesamte Haus ist mit Isolierverglasten Fenstern ausgestattet. Die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen wurden regelmäßig durchgeführt. Allerdings, benötigen paar Räume im Erdgeschoß Renovierungsarbeiten.

Es befinden sich ein Nebengebäude ca. 30 m<sup>2</sup> mit Satteldach und eine Garage ca.14 m<sup>2</sup> hinter dem Hauptgebäude auf dem Grundstück. Das Nebengebäude dient zur Zeit dem Heizungsraum (Heizölanlage), dem Heizöltank und einer Hobbywerkstatt.

Besonderheiten der Immobilie:

Im Erdgeschoss ist ein wasserführende Holzofen installiert, welcher ans Heizsystem und den Wasserspeicher angeschlossen ist. Ebenso versorgt die Ölzentralheizung der Marke „Sieger“ (Baujahr 2005) das Haus mit der Wärme und heißem Wasser.

1000 m<sup>2</sup> (Eigenland, fast eigene Parkanlage), grenzend an einem Naturschutzgebiet, Ausgang zum Wald.

## Ausstattung

Sauna:

Ein Saunahaus ca. 20 m<sup>2</sup> befindet sich auf dem Grundstück und ist mit einer Trockensaunakabine und Dampfsauna/ Duschkabine ausgestattet.

Garten:

Gepflegter Garten mit Rasenfläche, Bäumen und Ziersträuchern.

Energie

Energieausweis: Energieverbrauchsausweis

Wesentliche Energieträger: Öl oder Holz

Energieverbrauch: 230 kWh(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: G

Ausstellungsdatum: 20.07.2023

Gültig bis: 13.09.2033

Letzte Modernisierung: 2023

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Sonstiges:

Durch großartiges Platzangebot passt diese Immobilie sehr gut für Selbständige und Freiberuflern, die gern an einem und dem selben Ort wohnen und arbeiten, und gleichzeitig sich im Hamburger Raum mit sehr guten Verkehrsverbindungen durch Straßen, Autobahnen (A-7, A-23) und Flughafen befinden.

Hinweis:

Für die Beantwortung offener Fragen stehen wir Ihnen täglich von 08:00 Uhr bis 20:00 Uhr unter der Rufnummer 040 / 53780875 oder Mobilfunknummer 01522-5924089 gern zur Verfügung.

## Lage

Lage:

Das zu verkaufende Einfamilienhaus befindet sich in guter Wohnlage von Hamburg-Langenhorn an einer reiner Wohnstraße. Die Wohnumgebung ist geprägt von Gartengrundstücken und Einfamilienhausbebauung. Schulen, Ärzte, sowie Einkaufsmöglichkeiten einschließlich Einkaufszentren sind gut zu erreichen. In die Hamburger Innenstadt bestehen gute Straßen- und Verkehrsverbindungen. Eine Bushaltestelle befindet sich in der Nähe. Die nächste U-Bahnstation ist "Langenhorn Markt" (U1). Die nächste Autobahnanschlussstelle zur A7 ist "HH-Schnelsen-Nord" und zur A24 "HH-Jenfeld".

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Grundschule, Gymnasium

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	230,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Flur

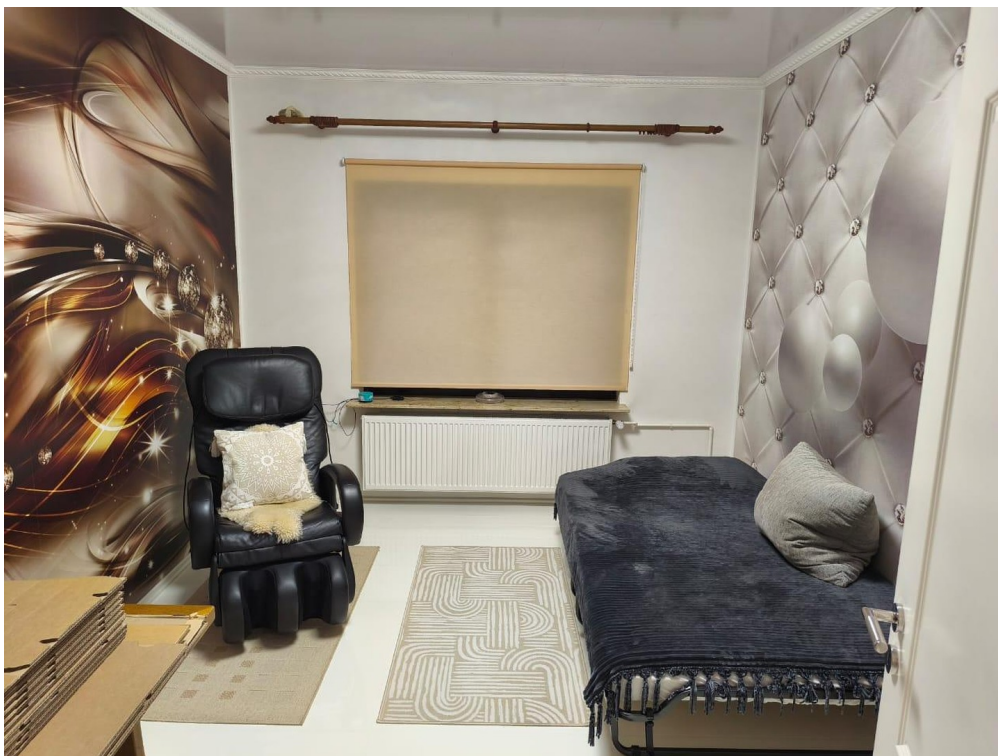


Flur

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Büro



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Holztreppe

# Exposé - Galerie



Garderobe OG



Wohnzimmer DG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer DG



Billard

# Exposé - Galerie



Billard



Teich mit Brunnen

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Saunahaus



Rückseite des Hauses, Terrasse

# Exposé - Galerie



Ofen wasserführend



Bad 1



Bad 2

# Exposé - Galerie



Bad 2

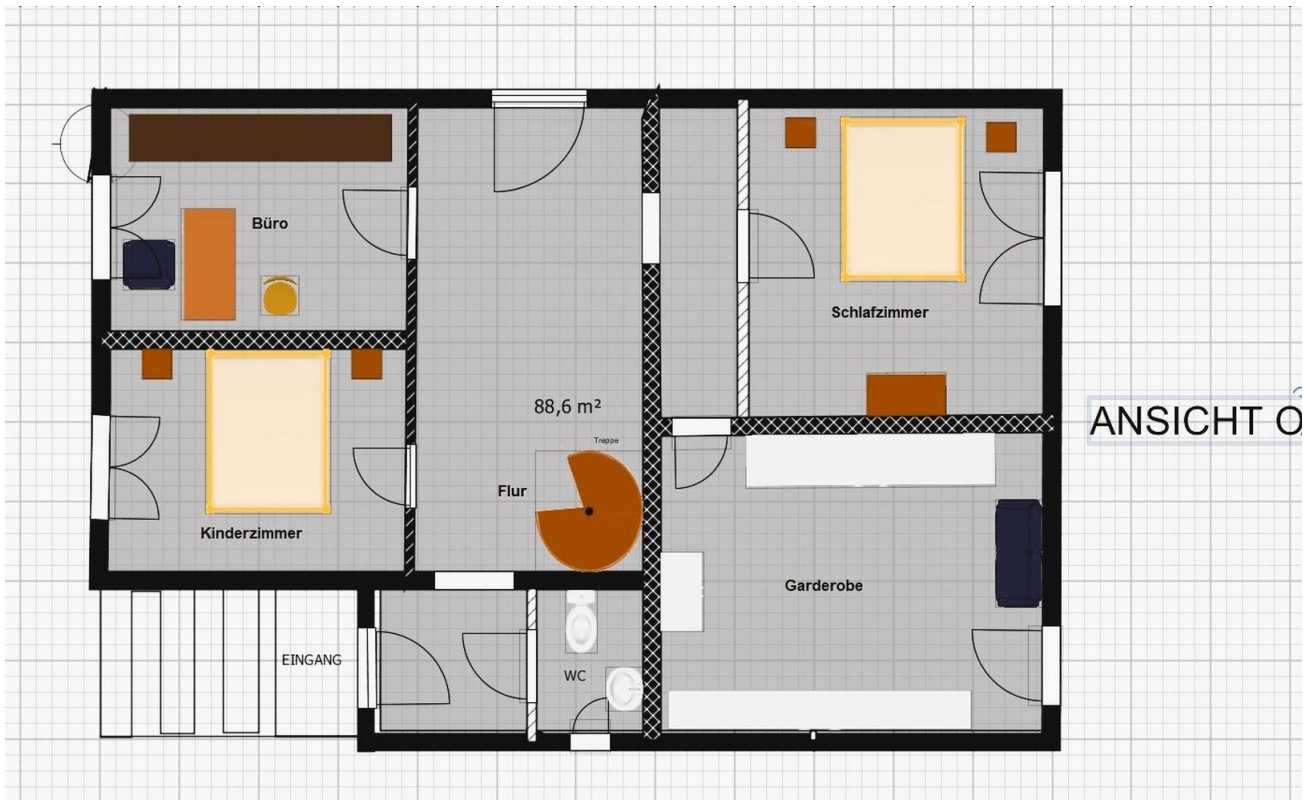


Ausgang zum Wald

# Exposé - Grundrisse

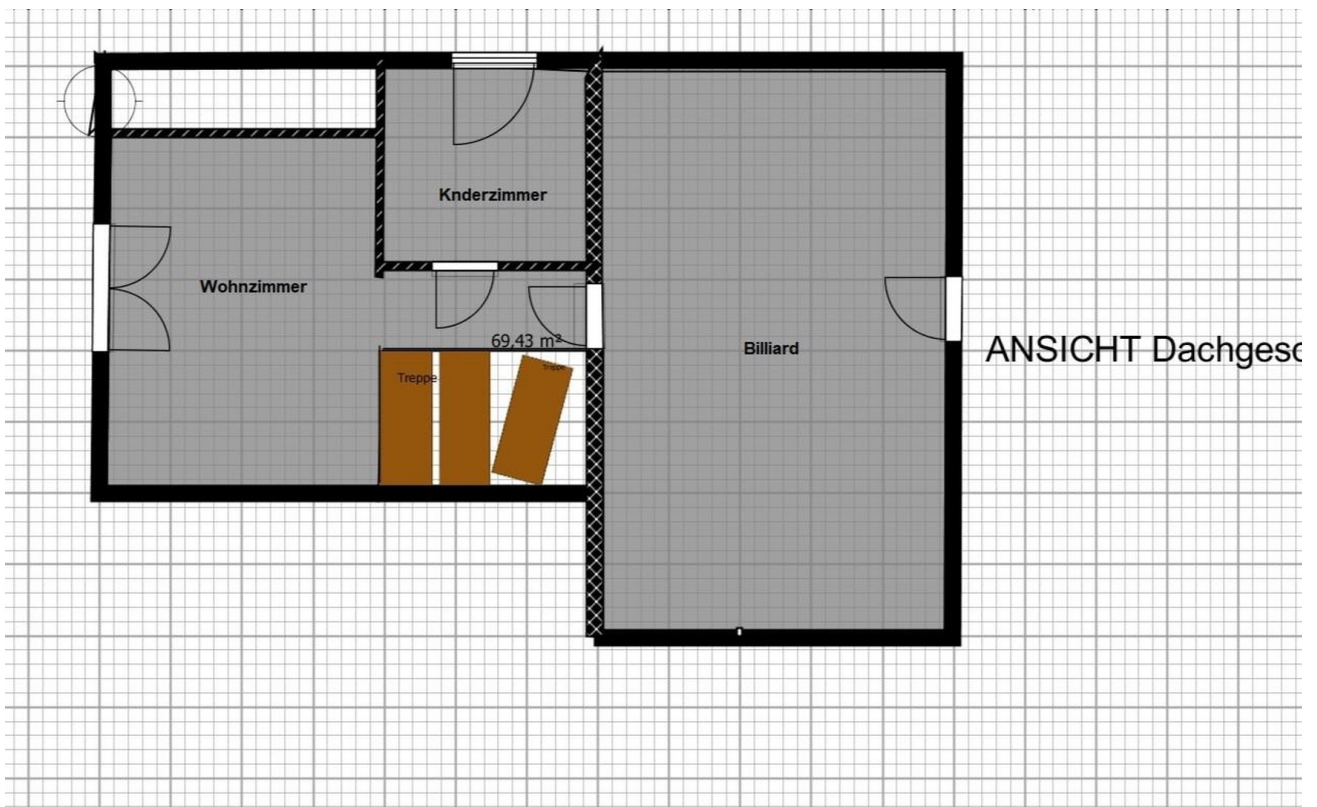


Erdgeschoß, Souterrain



OG, Parterre

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss