

Exposé

Einfamilienhaus in Hamburg-Langenhorn

Großzügiges Einfamilienhaus mit Garten, Wärmepumpe und Platz fürs Homeoffice in Hamburg-Langenhorn



Objekt-Nr. OM-454935

Einfamilienhaus

Verkauf: **929.000 €**

22417 Hamburg-Langenhorn
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1934	Energieträger	Strom
Grundstücksfläche	804,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	190,92 m ²	Heizung	Zentralheizung
Nutzfläche	64,85 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Hamburg-Langenhorn/Ochsensoll eignet sich für Familien, Mehrgenerationenkonzepte oder Käufer, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten. Das Haus steht auf einem ca. 804 m² großen, nach Süden ausgerichteten Grundstück mit sonniger Terrasse, gewachsenem Garten und guter Anbindung an Nahversorgung, U-Bahn und Flughafen.

Das Gebäude wurde ursprünglich 1934 errichtet und 1945 auf dem bestehenden Kellergeschoss wieder aufgebaut. Die Rotklinkerfassade aus handwerklich hergestellten Kohlebrand-Ziegeln prägt den Charakter des Hauses. Die Flächen verteilen sich auf zwei Vollgeschosse, ein ausgebautes Dachgeschoss sowie einen Vollkeller mit Tiefgarage. Im Erdgeschoss befinden sich eine große Wohnküche mit Erker (Essplatz mit Gartenblick) und Zugang zur Terrasse, Wohn- und Esszimmer mit Gartenbezug (Flügeltür zur Terrasse), ein Gäste-WC, ein Garderobenraum und der Flur.

Das Obergeschoss umfasst ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, ein Vollbad, ein separates WC sowie einen Südbalkon zum Garten. Das große Südzimmer wird z. Zt. als Musikzimmer genutzt.

Das Dachgeschoss ist als großer Büroraum in L-Form ausgebaut und bietet zusätzlich ein Duschbad, WC, Stauraum im Spitzboden sowie mehrere Dachfenster. Hier sind auch ein Atelier, Rückzugsbereich, Kreativraum oder Jugendzimmer (eigenes Bad!) denkbar.

Das Haus wurde seit 1994 fortlaufend modernisiert und instand gehalten. Für Käufer besonders relevant sind die umfassende Sanierung von Elektrik, Bädern, Heizkörpern, Küche und Dachausbau im Jahr 1994, die Kerndämmung der Außenwände und die wärmegeämmte Haustür aus dem Jahr 2006 sowie die 2010 eingebaute Gaszentralheizung. In den letzten Jahren kamen unter anderem ein erneuerter Trinkwasserhausanschluss, ein PV-Steckersolar-Gerät und 2025 eine neue Elektroverteilung, ein hydraulischer Abgleich und eine NIBE S2120 Wärmepumpe hinzu. Die bestehende Gasheizung bleibt als Zusatzheizung bei niedrigen Außentemperaturen erhalten (Hybrid-Heizung).

Ergänzt wird das Raumangebot durch den Vollkeller mit Tiefgarage, Waschküche, Vorrats- und Lagerräumen, Heizungskeller sowie einem älteren Duschbad/WC. Die ca. 25 m² große Terrasse mit Glasdach, der ca. 7 m² große Südbalkon und der gegliederte Garten mit Blumen-, Obst- und Spielbereich schaffen zusätzliche Nutz- und Aufenthaltsqualität im Außenbereich.

Ausstattung

- Ursprungsbaujahr 1934, Wiederaufbau 1945 auf bestehendem Kellergeschoss
- Massivbauweise mit charakteristischer Rotklinkerfassade aus handwerklich hergestellten Kohlebrand-Ziegeln
- Zwei Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss und Vollkeller mit Tiefgarage
- Südlich ausgerichtetes Grundstück mit ca. 804 m² Fläche
- Terrasse mit ca. 25 m², 2012 mit Glasdach überdacht
- Garten mit Blumengarten sowie hinterem Obst- und Spielgarten
- Erdgeschoss mit großer Wohnküche, Erker und Terrassenzugang
- Wohn- und Esszimmer mit Gartenbezug und weiteren Terrassenzugängen
- Gäste-WC und separater Garderobenraum im Erdgeschoss
- Obergeschoss mit Schlafzimmer, zwei Kinderzimmern, Vollbad und separatem WC
- Südbalkon mit Blick in den Garten

- Dachgeschoss 1994 saniert und ausgebaut, inklusive Wärmedämmung, Bad/WC und Velux-Fenstern
- Großer Büroraum in L-Form im Dachgeschoss
- Duschbad mit WC im Dachgeschoss
- Offener Spitzboden als Lager- oder Schlafmöglichkeit
- Mehrere Dachflächenfenster, Gaubenfenster und Dachausstiegsfenster
- Neuer Dachausstieg 2023 mit Thermoverglasung, Rollmarkise und solar-elektrischer Ausstattung
- Vollkeller mit Tiefgarage, Waschküche, Vorratskeller, Lagerraum und Heizungskeller
- Tiefgarage mit Rolltor und Fernbedienung
- Zusätzliches älteres Duschbad/WC im Keller
- 1994 komplette Sanierung mit Erneuerung der Bäder, Elektrik, Heizkörper, Innenputz und Neudekoration
- 1994 Verlegung bzw. Neuinstallation der Küche
- 1994 Teilerneuerung der Fenster, soweit nicht bereits zuvor erfolgt
- 1994 datentechnische Vernetzung des Hauses mit ISDN, Ethernet, DSL und WLAN
- 1994 Einbau einer VDS-Alarmanlage
- 1994 gleichschließende Türschlösser
- 2006 Kerndämmung der Außenwände als Hohlwandfüllung in Einblastechnik, ca. 12 cm
- 2006 wärmegeämmte Aluminium-Haustür
- 2010 Einbau der Gaszentralheizung Viessmann Vitodens 333
- 2011 Versiegelung des Erkerdachs bzw. Balkonbodens
- 2012 Überarbeitung des Eichenstabparketts im Erdgeschoss
- 2013 Sanierung und Erweiterung der Terrassen- und Treppenanlage im Garten
- 2015 Sanierung der Innentreppe durch Holzarbeiten
- 2015 Korkboden im Flur des Obergeschosses
- 2015 temperaturgesteuerte Belüftungsanlage im Keller
- 2015 automatische Entlüftungsanlage der Gasheizung
- 2017 Dachversiegelung mit 10 Jahren Garantie
- 2018 neu angelegter Eingangsbereich und gepflasterter Hauszugang
- 2021 neuer Hausanschluss für Trinkwasser
- 2023 PV-Steckersolar-Gerät auf dem Terrassendach
- 2025 neue Elektroverteilung nach aktuellem Standard
- 2025 Einbau einer NIBE S2120 Wärmepumpe
- 2025 hydraulischer Abgleich
- 2025 Austausch einzelner Heizkörper zur Steigerung der Energieeffizienz

- Hybridheizung aus Wärmepumpe und bestehender Gasheizung; Gasheizung dient als Zusatzheizung bei niedrigen Temperaturen

- Gedämmtes Dach, Kerndämmung der Außenwände und gedämmte Tiefgaragendecke mit 10 cm Planarock®

- Isolierte Wärmeleitungen

- Teilweise Fenster mit 3-fach-Verglasung

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Langenhorn liegt im Norden Hamburgs und zählt zu den gewachsenen Wohnlagen der Stadt. Der Ortsteil Ochsenzoll befindet sich am nördlichen Rand des Stadtteils, nahe der Grenze zu Norderstedt und Schleswig-Holstein. Das Umfeld ist überwiegend wohnlich geprägt, mit vielen Einfamilienhäusern, größeren Gärten und einem hohen Grünanteil. Der Stockflethweg selbst ist eine gute Wohnlage in verkehrsberuhigter Tempo-30-Zone und durch einen begrünten Knick sowie einen breiten Fuß- und Radweg vom Grundstück abgesetzt.

Die Nahversorgung ist im direkten Umfeld gut ausgebaut. Ein REWE-Markt befindet sich im nahen Ochsenzoll-Zentrum - ca. 450 m entfernt. Hier finden sich weitere Einkaufsmöglichkeiten wie Bäcker, Confiserie, Friseur, Reinigung, Apotheke, BUDNI, Fitness-Center. Auch die medizinische Versorgung ist dort gut: Zahnarzt, Hausarztpraxis, Physiotherapie und Fachärzte sind somit nur 5 Gehminuten entfernt. Weitere Angebote wie Alnatura, REWE City, Fielmann, Banken, Paketshops, Friseure, Bäcker, Wochenmarkt und Sönmez Markt befinden sich in fußläufiger Entfernung. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene gastronomische Angebote: Cafés, Restaurants und Imbisse sind ebenfalls in der Nähe erreichbar.

Für Familien stehen mehrere Kindertagesstätten und Schulen in der Umgebung zur Verfügung. Die Katholische Kindertagesstätte Sankt Annen liegt ca. 550 m entfernt, die Schule Stockflethweg ca. 750 m. Freizeitangebote befinden sich ebenfalls in kurzer Distanz, darunter Spielplätze, Fitnessangebote sowie Grün- und Erholungsflächen. Das Natur-Freibad Langenhorn ist mit dem Fahrrad in etwa 10 Minuten erreichbar. Zudem bieten die angrenzenden Bereiche Richtung Kreis Segeberg gute Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Radtouren.

Die Verkehrsanbindung ist ein wesentlicher Standortvorteil. Über die U-Bahn-Linie U1 besteht eine direkte Verbindung in Richtung Hamburger Innenstadt. Der Bahnhof Hamburg-Dammtor ist in rund 30 Minuten und der Hauptbahnhof in etwa 35 Minuten erreichbar. Durch die grenznahe Lage ist man schnell in Norderstedt. Der Flughafen Hamburg ist mit dem Auto in etwa 15 Minuten erreichbar. Trotz der guten Erreichbarkeit liegt das Gebiet günstig außerhalb der wesentlichen Start- und Landerouten im "toten Winkel", so dass nach Eigentümerangabe keine relevante Fluglärmbelastung besteht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	96,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Sicht vom Garten aus

Exposé - Galerie



Sicht vom Garten aus



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Vordereingang



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Übergang auf die Terrasse

Exposé - Galerie



Küche



Essbereich in der Küche

Exposé - Galerie



Essbereich in der Küche



1. Schlafzimmer

Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer



3. Schlafzimmer

Exposé - Galerie



4. DG-Wohnfläche



4. DG-Wohnfläche

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Hausansicht Straße

Exposé - Galerie



Geh- und Radweg

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss



1. OG

Exposé - Grundrisse



Keller+Garage



EG

