

Exposé

Reihenhaus in Hamburg

Kernsaniertes Reihenhaus | PV-Anlage | Wärmepumpe



Objekt-Nr. OM-466362

Reihenhaus

Verkauf: **485.000 €**

Ansprechpartner:
Jas Rah

22415 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1963	Energieträger	Strom
Grundstücksfläche	344,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	88,50 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	45,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen unser gepflegtes Reihenmittelhaus, da wir im September umziehen. Das Haus wurde in den Jahren 2013–2015 umfassend kernsaniert und seitdem kontinuierlich modernisiert. Besonders hervorzuheben sind die helle Südausrichtung, der großzügige Garten, die moderne Raumaufteilung sowie die moderne technische Ausstattung.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener, lichtdurchfluteter Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Die moderne, hochwertige Einbauküche geht fließend in den Essbereich über, eine elegante offene Treppe mit Glasgeländer führt ins Obergeschoss. Über eine große Terrassentür gelangt man direkt auf die Holzterrasse mit elektrischer Markise – ideal für gemütliche Stunden im Freien. Der angrenzende Garten ist ungewöhnlich grün und weitläufig: Hohe Hecken sorgen für natürlichen Sichtschutz, ein Apfelbaum spendet im Sommer Schatten, und ein Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und Fahrräder. So bleibt ausreichend Platz für Familie, Freizeit und individuelle Gestaltung.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer – ein gemütliches Elternschlafzimmer und ein fröhlich gestaltetes Kinderzimmer – sowie ein Ankleidezimmer mit raumhohem Spiegelschrank, der zusätzlichen Stauraum und Licht in den Raum bringt. Zusätzlich steht hier ein modernes Duschbad mit großzügiger Glasdusche, Mosaik-Akzenten und Handtuchheizkörper zur Verfügung.

Im Dachgeschoss befindet sich ein hochwertig ausgebautes Arbeitszimmer mit Dachflächenfenstern für viel Tageslicht und eingebauten Regalen für Stauraum.

Der Keller bietet einen Hauswirtschaftsraum, eine Abstellkammer sowie ein modernes Vollbad mit Badewanne, separater Duschkabine und großzügigen Fliesen. Ein elegantes Gäste-WC mit Designer-Waschbecken, Mosaikfliesen und beleuchtetem Spiegel rundet die Ausstattung ab.

**** Modernisierungen ****

2013–2015 – Kernsaniierung:

- Neue dreifach verglaste Fenster
- Komplette Elektroinstallation erneuert (inkl. Netzwerkverkabelung)
- Heizungs- und Trinkwasserinstallation erneuert
- Neue Gas-Brennwerttherme
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Neue Raumaufteilung im Erdgeschoss
- Modernisierung Bad und Gäste-WC
- Neue offene Treppe
- Neue Einbauküche

Weitere Maßnahmen:

2018: Holzterrasse und Eingangsbereich neu gestaltet

2019: Gartenhaus mit Plattenfundament errichtet

2020: Neues Badezimmer mit Badewanne und Dusche

2021: Spitzboden ausgebaut und Dach gedämmt

2023: Installation PV-Balkonkraftwerk

2025: Fassadendämmung (Einblasdämmung ca. 8 cm)

2026: Einbau Luft-Wärmepumpe vor Übergabe geplant

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Die Angaben zum Energieausweis beziehen sich vorläufig und werden erst nach Einbau der Wärmepumpe erreicht. Die Angaben können sich noch ändern.

Die angegebene Grundstücksfläche bezieht sich auf die Miteigentumsanteile am Gesamtgrundstück.

Privatverkauf ohne Maklerprovision!

Lage

Das Reihenmittelhaus befindet sich in einer ruhigen Reihenhaussiedlung im Samlandweg. Die Nachbarschaft ist geprägt von Familien, Paaren und Senioren. Ein kleiner Wald ist fußläufig erreichbar und lädt zu Spaziergängen und Erholung im Grünen ein. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung.

Der Stadtteil Langenhorn liegt im Norden von Hamburg und erfreut sich zunehmender Beliebtheit, insbesondere bei jungen Familien. Mit seiner hohen Wohnqualität bietet Langenhorn eine attraktive Umgebung.

Der neu gestaltete "Langenhorner Markt" (LaHoMa) ist ein lebendiger Treffpunkt mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, einem regelmäßigen Markt sowie verschiedenen Freizeitangeboten wie Fitnessstudios und Restaurants.

Für Naturliebhaber bieten kilometerlange Wanderwege entlang der "Tarpenbek" und das "Raakmoor" mit seinem Rückhaltebecken ideale Gelegenheiten für ausgedehnte Spaziergänge.

Die öffentlichen Verkehrsmittel, darunter die U-Bahn-Linie U1 und Busverbindungen, gewährleisten eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Das gut ausgebaute Straßennetz, insbesondere der Ring 3, ermöglicht zudem eine direkte Verbindung zur Autobahn BAB7 und eine kurze Fahrtzeit zum Hamburger Flughafen. Langenhorn bietet darüber hinaus eine Vielfalt an Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten sowie Sportvereine, die das soziale und schulische Umfeld im Stadtteil abrunden

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	35,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Diele

Exposé - Galerie



Diele 2



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnsimmer 2



Wohnzimmer 3

Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche 2



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Ankleidezimmer



Bad OG

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Terasse

Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Ansicht vom Gartenhaus

Exposé - Galerie

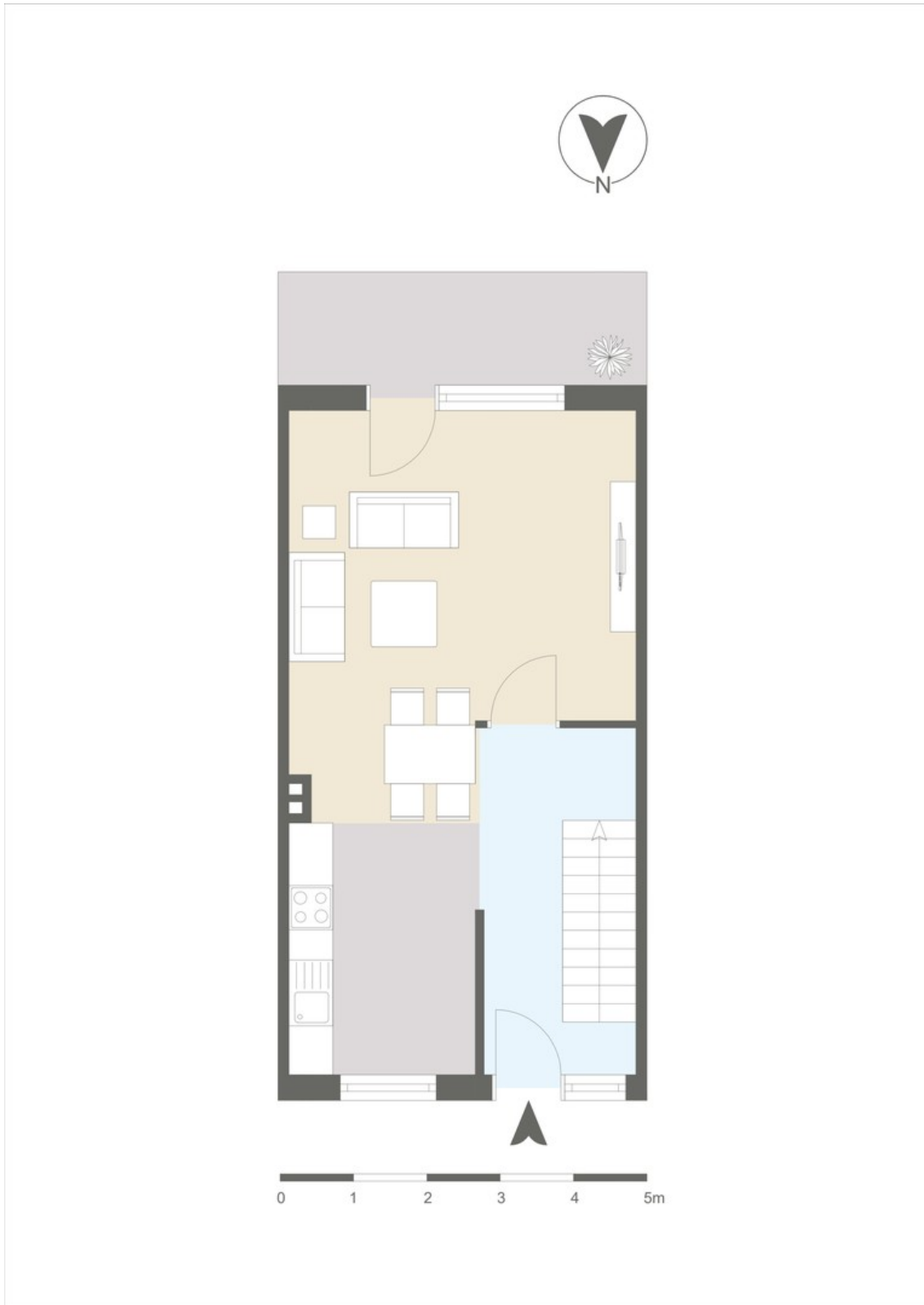


Bad im KG



Gäste WC

Exposé - Grundrisse



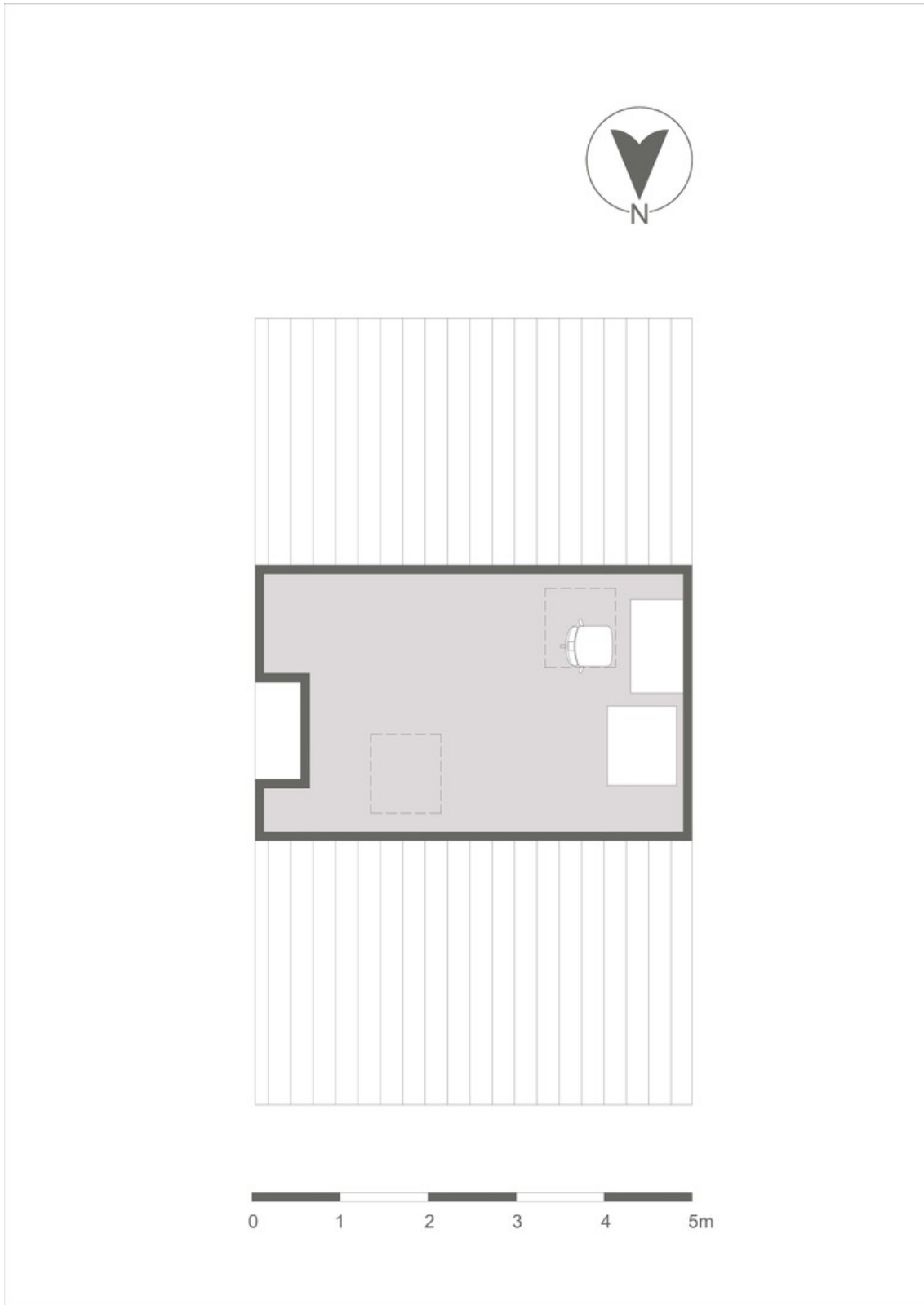
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



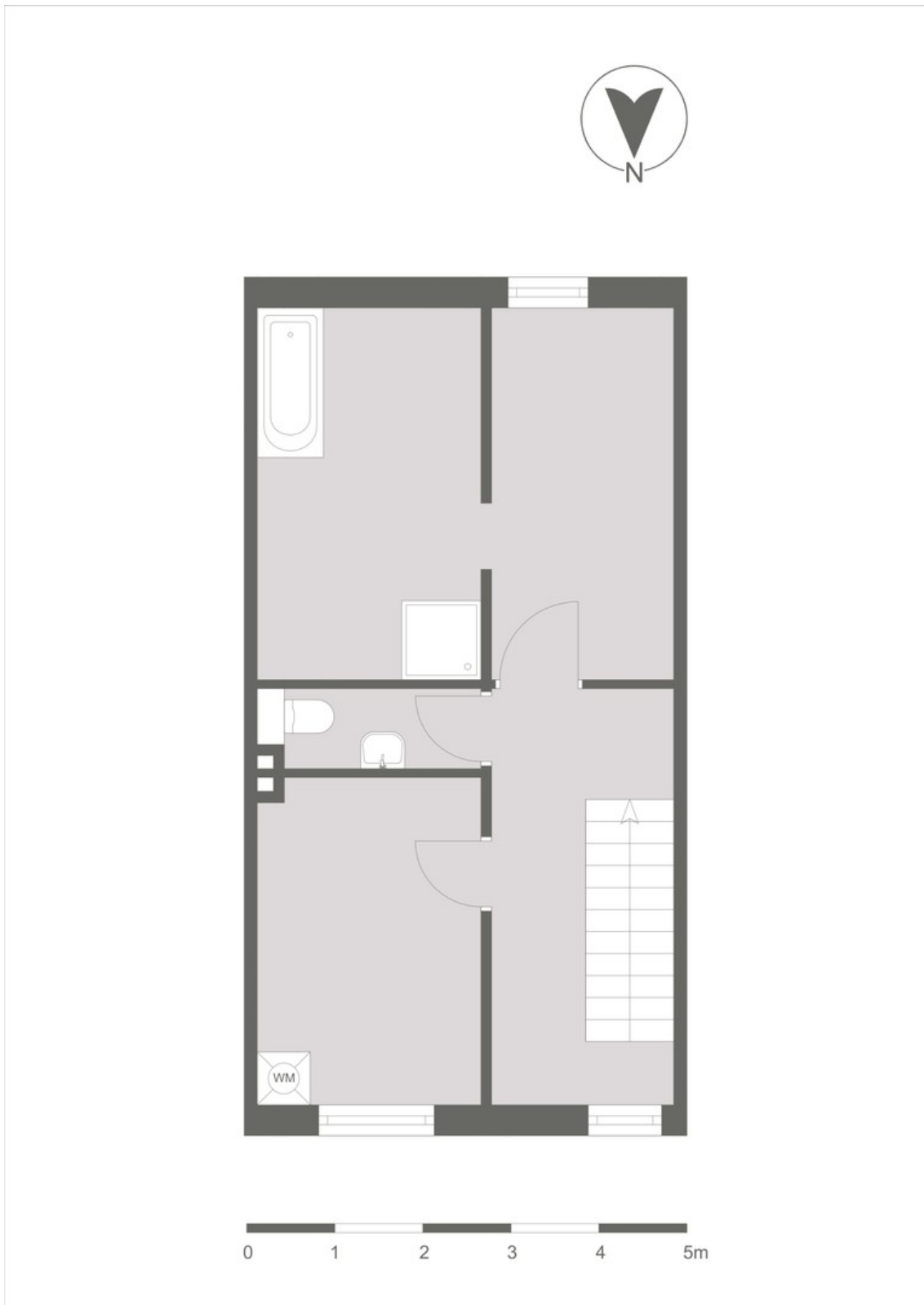
Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss