

# Exposé

## Reihenhaus in Hamburg

### Reihenmittelhaus HH-Langenhorn (WEG)



Objekt-Nr. OM-306163

**Reihenhaus**

Verkauf: **308.000 €**

Ansprechpartner:  
Nils Peter

22415 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Mittelreihenhaus ist nach WEG geteilt. Aus diesem Grund werden die Gemeinschaftsflächen von einer Hausverwaltung verwaltet und betreut. Die Gärten vor und hinter dem Haus unterliegen seit Jahrzehnten der Nutzung und Pflege des einzelnen, liegen aber auf Gemeinschaftsflächen.

Das monatliche Wohngeld beträgt 215,60 Euro, welches Müllgebühren, Regenwasser, Gehwegreinigung, Winterdienst, Wohngebäudeversicherung und andere Gemeinschaftsleistungen beinhaltet. Die letzten 3 Wohngeldabrechnungen können auf Nachfrage bereitgestellt werden.

Das Haus wird über eine Niedertemperatur-Ölheizung mit Warmwasserspeicher aus dem Jahr 2009 beheizt. Diese darf nach Gebäudeenergiegesetz (GEG §72) bis 31.12.2044 betrieben werden. Unverbindlich kann mitgeteilt werden, dass die bisherige alleinstehende Eigentümerin in den letzten Jahren jährlich ca. 1000l +/-200l verbraucht hat. Der Öltank des Hauses befindet sich in einem Kellerraum und fasst etwa 3.000 Liter. Einige Nachbarn haben auf Gas umgestellt. Die Infrastruktur hierfür befindet sich in der Nähe des Hauses.

Das Dach ist von einer Fachfirma im Jahr 2010 neu eingedeckt und gedämmt (20cm) worden. In diesem Kontext sind neue VELUX-Dachflächenfenster zum Teil mit elektrischen Rollläden eingebaut worden.

Alle anderen Fenster im Wohnbereich sind weiße Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung. Diese sind mit elektrisch steuerbaren Außenrollläden ausgestattet.

## Ausstattung

Zu den Vorzügen des 3-Zimmer-Mittelreihenhauses zählen die hellen Wohnräume, die gute Raumaufteilung und das ausgebaute Dachgeschoss. Das Haus ist in einem gepflegten Zustand. Im Erdgeschoss befindet sich die separate Küche und das nach Süden hin ausgerichtete Wohnzimmer.

Die weiße Einbauküche ist mit Ceranfeld/Backofen, Kühlschrank und Geschirrspüler ausgestattet.

Vom Wohnzimmer aus haben Sie den direkten Zugang auf die sonnige Terrasse mit einer motorisch betriebenen Markise, von der Sie einen hübschen Ausblick in den schön eingewachsenen Garten haben und erholsame Stunden im Freien genießen können.

Im Obergeschoss stehen Ihnen ein offenes größeres Schlafzimmer mit Balkon, ein Kinder- oder Gästezimmer und das innenliegende Bad zur Verfügung. Bei Bedarf könnte eine Teilung des Schlafzimmers geprüft werden, um ein weiteres Zimmer zu erhalten. Das Badezimmer präsentiert sich in einem hellen und zeitlosen Dekor mit weißen Sanitärelementen wie Badewanne, Handwaschbecken und WC.

Das Dachgeschoss, welches über eine feste Treppe erreichbar ist, ist zu Wohnzwecken ausgebaut, wodurch ein gemütliches Dachstudio mit zwei Veluxfenstern entstanden ist.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Der Verkauf erfolgt ohne Makler und somit ohne Courtage.

Besichtigungstermine: bei Interesse bitte schriftlich anfragen

## Lage

Langenhorn ist ein beliebter Stadtteil im Norden Hamburgs, bekannt für seine grüne Umgebung und hohe Lebensqualität. Die nahegelegenen Parks und Naturschutzgebiete laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Einkaufszentren, Restaurants

und kulturelle Einrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Eine Bushaltestelle ist wenige Gehminuten entfernt. Gleiches gilt für die Grundschule. Alle anderen wesentlichen Schulformen können mit dem Fahrrad oder ÖPNV erreicht werden. Eine U-Bahn-Anbindung und medizinische Versorgung am Langenhorner Markt runden das Profil ab.

Das Objekt befindet sich im Samlandweg - eine Wohnstraße mit einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	264,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Terrasse

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1

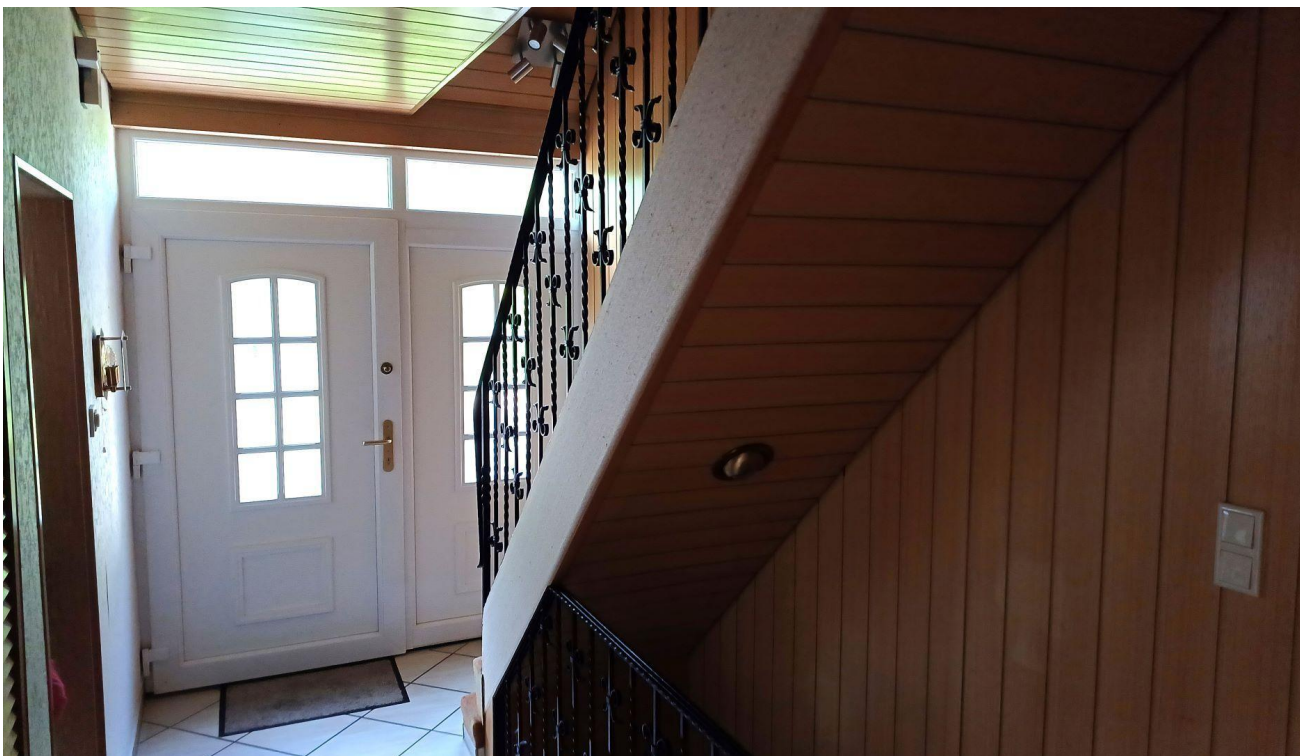


Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



Flur 1



Flur 2

# Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Balkon

# Exposé - Galerie



Kind



Bad

# Exposé - Galerie



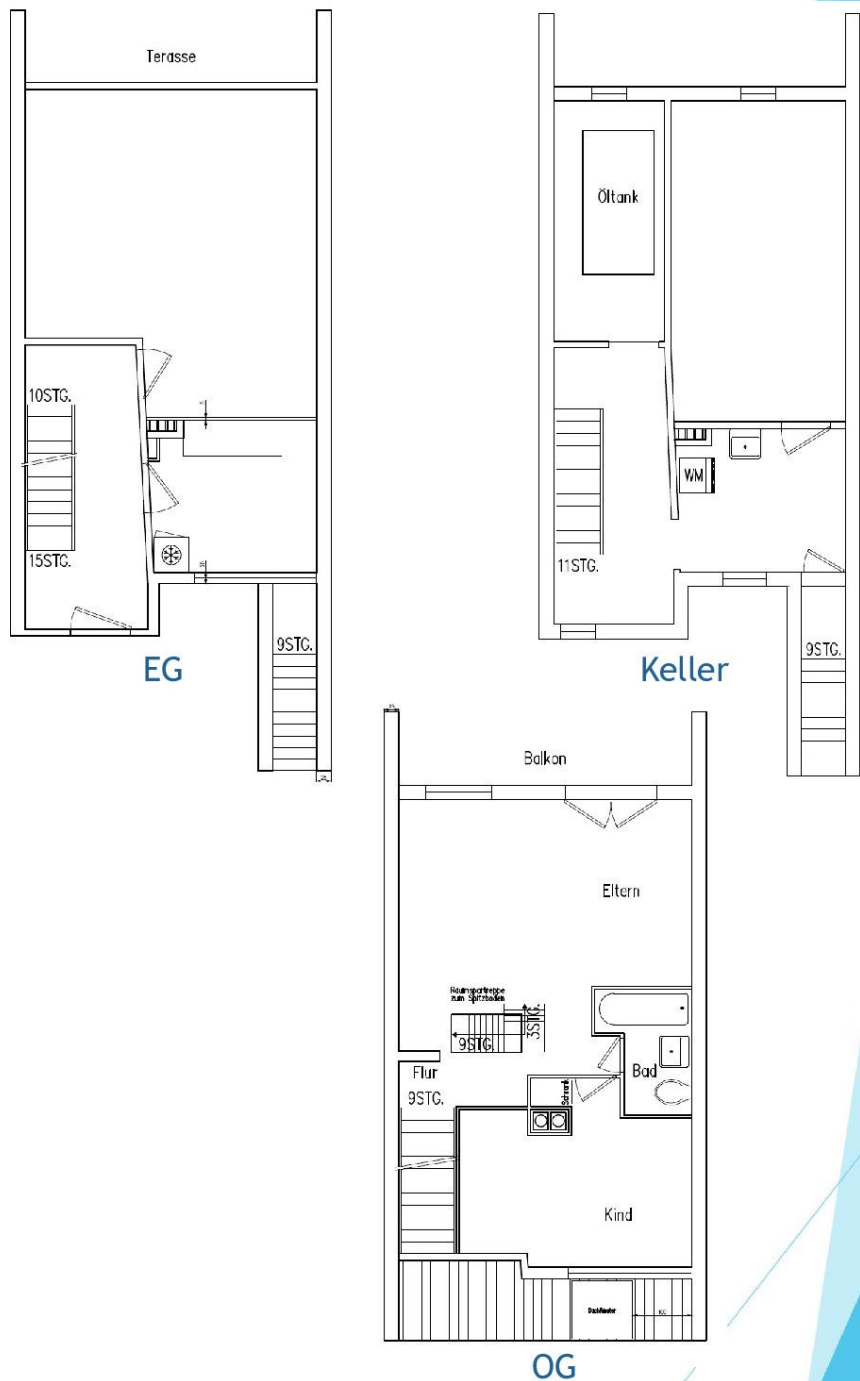
Dachboden 1



Dachboden 2

# Exposé - Grundrisse

## Grundrisse



- ▶ Bei den Grundrissen handelt es sich um Prinzipbilder, die keine exakte Vermessung darstellen. Genaue Maße können vom Kaufinteressenten für den eigenen Gebrauch beim Besichtigungstermin ermittelt werden.

21.07.2024  
6/7