

Abseits der Hauptstraße - perfekt geschnitten, gepflegt und mit
Balkon zu Sonne

Preise & Kosten

Courtage	3,25 Prozent Käuferprovision inkl. Umsatzsteuer
Kaufpreis	295.000 €
Hausgeld	360 €



Objektbeschreibung

Eine Wohnung, wie sie sein soll. Gut geschnitten, hell und mit einem Balkon zur Sonne. Das war unser Gefühl bei der ersten Besichtigung der hier angebotenen Immobilie.

Sie liegt im Hochparterre einer soliden Wohnanlage im typischen Hamburger Rotklinkerstil. Die Wohnung wurde vor einigen Jahren umfassend saniert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. In den drei Wohnräumen sorgt der warme Holzton des Bodenbelages für eine angenehme und wohnliche Atmosphäre. Das Wohn- und das Schlafzimmer sind nach Süden ausgerichtet und daher schön sonnig. Nachts oder bei starker Sonneneinstrahlung können Sie hier und an den übrigen Fenstern die elektrischen Rollläden herunterlassen und so für Schatten oder für eine vollständige Verdunklung sorgen. Herrlich ist der Balkon, der ebenfalls optimal zur Sonne ausgerichtet ist. Auch hier können Sie, falls es Ihnen zu warm werden sollte, einfach für Abhilfe sorgen und die vorhandene Markise herunterkurbeln. Und Sie können dort auch bei Regen Ihren Feierabendwein genießen und auf die grün umrahmte Rasenfläche schauen, denn der Balkon ist überdacht.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	66,20 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Balkone	1
Zustand des Objektes	Teilsaniert



Hier und in den anderen Räumen wird Ihnen die große Anzahl an Steckdosen auffallen. Diese wurden im Rahmen der Sanierung gesetzt. Wenn Sie mit einem Kind einziehen werden, freut dieses sich sicherlich über das schöne Kinderzimmer, oder Sie haben einen dritten Raum als Homeoffice oder für Gäste zur Verfügung.

Über den gut nutzbaren Flur mit einer praktischen Abstellkammer geht es in die Küche, die zeitlos möbliert und mit modernen Elektrogeräten inkl. Geschirrspüler ausgestattet ist. Eine Einbaunische für Ihre Waschmaschine ist ebenfalls vorhanden. Ebenfalls zeitlos präsentiert sich das Vollbad. Durch das mit Milchglas versehene Fenster ist der Raum optimal belichtet und kann problemlos gelüftet werden.

Nicht unerwähnt bleiben darf abschließend, dass zur Wohnung ein Kellerraum gehört.

Ausstattung

Bad	Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl



Lage

Hamburg-Langenhorn ist ein großer und vielseitiger Stadtteil. Ein Stadtteil mit viel Grün und einer hervorragenden Infrastruktur. In einer verkehrsberuhigten Sackgasse und abseits der Hauptstraße liegt die angebotene und bestens geschnittene Wohnung. Die Lage ist deshalb so beliebt, weil Sie von hier ruckzuck am Langenhorn-Markt mit seinem U-Bahnhof und den diversen Buslinien sind und Sie in dieser Wohnanlage, auch nach den offiziellen Karten der Stadt Hamburg, keinen störenden Fluglärm zu befürchten haben. Apropos Langenhorn-Markt. Von dort sind Sie mit der U1 in nur 24 Minuten am Jungfernstieg oder mit dem Bus rasch in den umliegenden Stadtteilen. Mit dem Auto gelangen Sie hingegen über die Langenhorner Chaussee in die City und durch den Kronstiegtunnel zügig zur Autobahn 7. Auch der Flughafen ist innerhalb weniger Minuten erreichbar. Doch zurück zum Herz des Stadtteils. Rund um den U-Bahnhof finden Sie fast alles für den täglichen Bedarf: Banken, diverse Ärzte, die Bücherhalle, Restaurants und das städtische Kundenzentrum.

Energieausweis

Energieausweis Art	Verbrauch
Energieverbrauchskennwert	172,3kWh/m ² a
Baujahr lt. Energieausweis	1961
Energieeffizienzklasse	F



Ideal ist die Lage der Wohnung auch für Kinder. Hier können sie ungefährdet mit Freunden auf der Straße spielen oder mit dem Fahrrad ins Naturschutzgebiet Rothsteinsmoor sowie zum Aussichtspunkt des Flughafens radeln. Und wenn die Pflicht ruft, haben sie es ebenfalls nicht weit. Die als europäische Umweltschule ausgezeichnete Grundschule ist nur einen Katzensprung entfernt und auch das Gymnasium und die Stadtteilschule sind rasch erreicht. Für die Schüler von morgen gibt es zudem mehrere Kitas im direkten Umkreis.

Auch in Sachen Freizeitgestaltung bleibt im Stadtteil oder im direkten Umfeld kaum ein Wunsch unerfüllt. Zum Joggen oder Walken geht es einfach vor die Tür und für andere Sportarten wie Fußball, Hockey oder Tennis in die umliegenden Clubs und Vereine..



Ausstattung



Sonstiges

*** WICHTIG *** Bitte geben Sie bei einer Kontaktaufnahme neben Ihrem Namen unbedingt Ihre komplette PRIVATE POSTANSCHRIFT an, da wir Ihre Anfrage ansonsten nicht beantworten können. Herzlichen Dank!
Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass die hier gemachten Angebotsangaben, die uns ausschließlich vom Auftraggeber oder von Dritten übermittelt wurden, richtig sind..



Modern mit Fenster

Ansprechpartner

Björn Brünner

Am Bredenbek 8
22397 Hamburg

Zentrale 040 50099918