



HANSEN & HANSEN

Nachhaltig Wohnen: Aufwendig sanierter Bungalow in familienfreundlicher Lage

22417 Hamburg, Reihenmittelhaus zum Kauf

Objekt ID: 23010



Wohnfläche ca.: **155 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **859.000 EUR**





HANSEN & HANSEN

Nachhaltig Wohnen: Aufwendig sanierter Bungalow in familienfreundlicher Lage

Objekt ID	23010
Objekttypen	Haus, Reihenmittelhaus
Adresse	22417 Hamburg
Wohnfläche ca.	155 m ²
Grundstück ca.	612 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1961
Zustand	teilsaniert
Ausstattung / Merkmale	Keller
Käuferprovision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt) des beurkundeten Kaufpreises.
Kaufpreis	859.000 EUR





HANSEN & HANSEN

Objektbeschreibung

Das hier angebotene Reihenhaus im Bungalow Stil wurde ca. 1961 erbaut.

Besonders im Jahr 2020-2022 wurden hier umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. So konnte man den Energiebedarf des Hauses auf ca. 98,9kWh (Jährlich ca. 22.000 kWh) senken. Grund hierfür ist zum einen die erneuerte Niederbrennwert-Gasheizung der Firma Junkers, die Zweifachverglasung der Fenster bzw. Dreifachverglasung des Fensters im Wohnbereich, die Dämmung der Außenwände im UG/KG und die erneuerte Haustür. Die Energieeffizienzklasse C lässt sich noch durch eine Solarthermie oder Photovoltaikanlage auf dem Dach steigern.

Überall im Haus lässt sich die Liebe zum Detail und das konsequente Design erkennen: Die maßangefertigte Küche mit "smarthome"-fähigen Elektrogeräten der Firma "Bosch" überzeugt durch die Echtholzfront, der Granitarbeitsplatte und den beleuchteten Schubladen. Auch im Wannenbad entdeckt man die Echtholzfront am Waschtisch wieder, der zudem durch seinen einzigartigen Wasserhahn begeistert. Das Wannenbad bietet noch ein weiteres Highlight: Die komplette Badkeramik ist von V&B (so auch im Gäste-WC) und beinhaltet eine Badewanne mit Whirlpoolfunktion. Der Vorwerkteppichboden mit Dämmung in den beiden Zimmern im UG ist ein weiteres Indiz dafür, dass hochwertige Materialien den Eigentümern wichtig sind.

Des Weiteren hat man mit Unterstützung eines Spielplatzbauers ein kleines Kinderparadies auf dem eigenen Grundstück errichtet, welches viel Privatsphäre durch vollständige Einfriedung bietet und sich in optimaler südwestlicher Ausrichtung befindet.

Das Haus eignet sich aber nicht nur für junge Familien, auch ans hohe Alter wurde gedacht: So hat man 4,5 Tonnen an Betonestrich als Ausgleichsmasse verwendet, um das Haus möglichst ebenerdig zu halten. Der Hauseingang wurde ebenfalls erst 2022 neu gestaltet und ist barrierefrei. Die Treppe zum UG/KG eignet sich außerdem für einen Treppenlift.

Ausstattung

- Reihenhaus im Bungalowstil in Langenhorn
- Wohnfläche ca. 155 m²
- Bezugsfrei nach Absprache
- Wohn- und Essbereich mit beeindruckender Deckenhöhe von ca. 4,5 m, großen Fensterfront (teils bodentief) und zusätzlichem Kamin
- 5 Zimmer
- Beliebte Grundstücksgröße von ca. 612 m², in optimaler südwestlicher Ausrichtung, viel Privatsphäre
- Baujahr ca. 1961





HANSEN & HANSEN

- Durch diverse Sanierungsmaßnahmen wurde der Energiebedarf des Hauses auf ca. 98,9 kWh gesenkt. Somit befindet sich das Haus in Energieeffizienzklasse C
- Kleiner Spielplatz auf dem eigenen Grundstück. Perfekt einsehbar vom Schlafzimmer des EG
- Bewässerungsanlage zur erleichterten Pflege des Grundstücks
- Maßangefertigte Küche mit Elektrogeräten der Firma "Bosch", beleuchteten Schubladen und Echtholzfront
- Wannenbad mit stilvollem Wasserhahn, Badewanne mit Whirlpoolfunktion, Badkeramik der Firma V&B (ebenso im Gäste-WC)
- Ausbaupotenzial im Keller: Zwei weitere Räume lassen sich hier zum Fitness-, Hobby- oder Heimkinoraum umbauen
- Auch auf das Thema Sicherheit wurde viel Wert gelegt: Panzerglastür im UG, Fenster mit P4A Verglasung, Videoüberwachung im Garten
- Familienfreundliche Lage, durch u.a. vier Spielplätze in der näheren Umgebung (ein Bauspielplatz mit pädagogischer Betreuung)

Investitionen:

- ca. 2020:

1. Betonestrich mit Wärmedämmung 8 cm im Boden, Verputz-, Ausgleichs-, Fliesen- und Instandhaltungsarbeiten
2. Kelleraußenwandsanierung, Abdichtung und 12 cm Perimeterdämmung zum erdberührten Bereich, Montage neuer Lichtschächte mit Abwasseranschluss, Legung neuer Siel- und Fallstränge
3. Badezimmer- & Gäste-WC-Sanierung
4. Fenster (RC2 Einbruchschutz und P4A Verglasung)
5. Erneuerung der Haus- und Kellertür
6. Komplette Erneuerung der Elektroinstallation
7. Einbau der Küche
8. Tausch der Heizungsanlage zu einer Gas-Nieder-Brennwertheizung

- ca. 2021/2022: Erneuerung der Garten- und Außenanlagen, Erneuerung des großen Fensterelements im Wohnbereich

Sonstiges

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Maklervertrag: Ein Maklervertrag kommt durch Inanspruchnahme unserer Dienstleistung zustande.





HANSEN & HANSEN

2. Weitergabe: Die von uns ausgehändigten Unterlagen, Objektinformationen, Pläne etc. dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Ausnahme besteht nur durch eine schriftliche Genehmigung von der Firma Hansen & Hansen Immobilien Kontor.

3. Objektinformationen: Alle Objektinformationen erhalten wir durch Dritte. Wir übernehmen daher keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Dem Kunden obliegt eine Prüfung auf Richtigkeit und Vollständigkeit der Objektinformationen selbstständig. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümern, Zwischenverkauf und -vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

4. Interessenten: Interessenten, die von der Firma Hansen & Hansen Immobilien Kontor Daten über ein von uns betreutes Objekt erhalten haben und sich direkt mit unserem Kunden in Verbindung setzen und es dadurch zu einem wirksamen Hauptvertrag (Miet-/Kaufvertrag) kommt, haften für unsere Courtage in voller Höhe.

5. Provision: Die Provision ist verdient und fällig, sobald ein rechtswirksamer Hauptvertrag (Miet/Kaufvertrag) zustande gekommen ist. Die Provision ist jeweils vom Verkäufer und Käufer zu zahlen. Sie beträgt für beide Parteien jeweils 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.

6. Vollmacht: Die Firma Hansen & Hansen Immobilien Kontor erhält von dem Auftraggeber die Vollmacht, alle relevanten Daten für eine erfolgreiche Vermarktung nach Maßnahmen der gesetzlichen Regelung zu verarbeiten.

7. Datenschutz: Der Verkäufer, Käufer oder Interessent erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass die Firma Hansen&Hansen Immobilien Kontor GbR, Fuhsbüttler Straße 682a, 22337 Hamburg, zur Erfüllung Ihrer Verpflichtungen befugt ist, die notwendigen personenbezogenen Daten des Verkäufers, Käufers oder Interessenten nach Maßgabe der gesetzlichen Regelungen zu verarbeiten.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	nach dem 1.5.2014
Baujahr	1961
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	98,90 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	C





HANSEN & HANSEN

Lage

Neben dem kleinen Kinderparadies im eigenen Garten eignet sich auch die nähere Umgebung hervorragend für junge Familien. Dafür sorgen u.a. die vier Spielplätze im nahen Umkreis, darunter ein Bauspielplatz (von 6-14 Jahren) mit pädagogischer Betreuung. Für die "Größeren" ist der "Jugendkeller" (von 13-18 Jahren) ein geeigneter Treffpunkt.

Ein Ziel für Familienausflüge an warmen Sommertagen ist z.B. das schnell zu erreichende Naturbad. Kita und Gymnasium lassen sich fußläufig in ca. 10-12 min erreichen.

Der nächste Supermarkt befindet sich in ca. 650 m Entfernung. Für ausgedehnte Shoppingtouren bietet sich zum einen der "Langenhorner Markt" (ca. 3,1 km entfernt) oder auch das AEZ (ca. 15 Autominuten entfernt) an.

Wer lieber auf den ÖPNV zurückgreift, kann dies über die naheliegende U1-Station "Kiwittsmoor" (fußläufig in ca. 8-10 min) oder die in ca. 650 m entfernte Bushaltestelle tun.

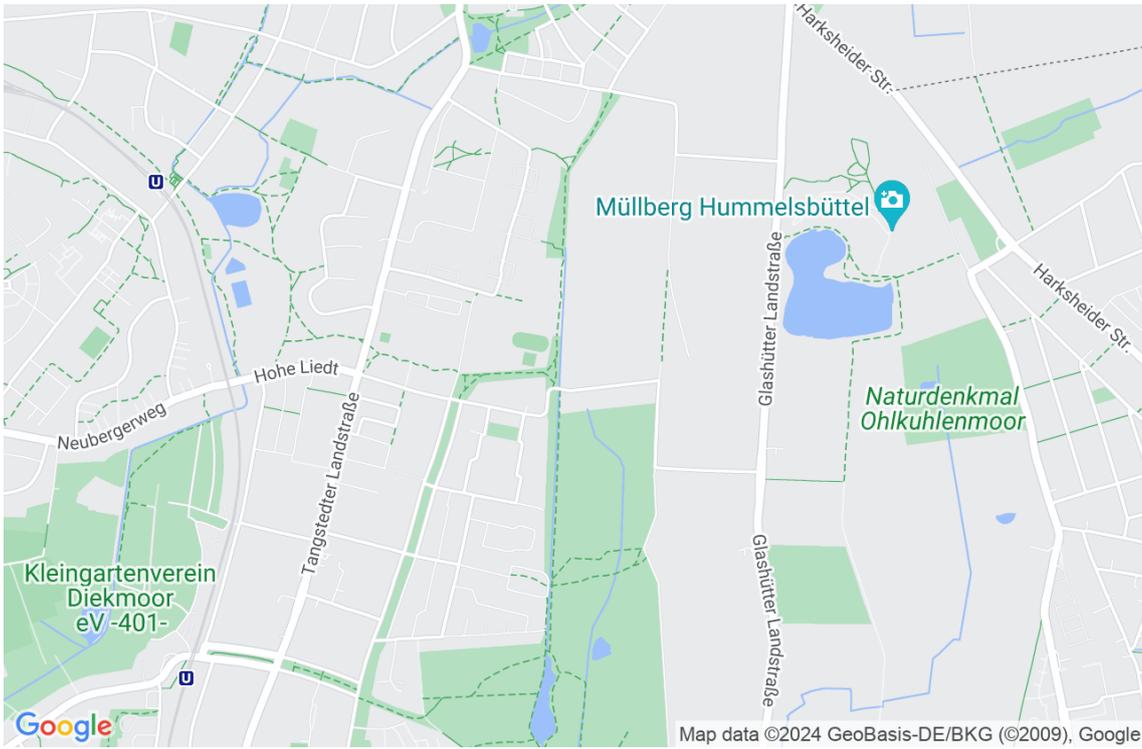
Die Mikrolage nochmal in der Übersicht:

- Bauspielplatz ca. 350 m
- Naturbad ca. 300 m
- Supermarkt ca. 650 m
- Bushaltestelle ca. 650 m
- U1-Station "Kiwittsmoor" ca. 800 m
- Kita ca. 900 m
- Gymnasium ca. 1 km
- "Langenhorner Markt" ca. 3,1 km entfernt
- "AEZ" ca. 6,5 km entfernt



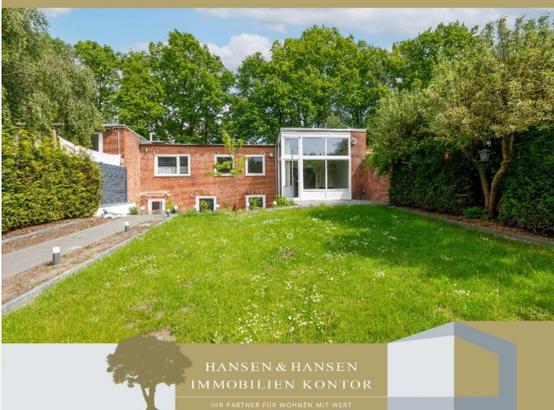


HANSEN & HANSEN





HANSEN & HANSEN



Titelbild 3



Vorderansicht_NEU



Küche



Emporenansicht



Kamin



Bad





HANSEN & HANSEN



Schlafzimmer



Zimmer 1



Zimmer 2



Terrassenansicht



Grundstückkomplettansicht



H&H Teamfoto





HANSEN & HANSEN



Scan mich





HANSEN & HANSEN

Grundriss

EG





HANSEN & HANSEN

Grundriss

KG

