

Amoreal
Immobilien

Moderne Neubau Doppelhaushälfte mit exklusiver Ausstattung

22419 Hamburg / Langenhorn, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: MaO-2023103716_03



Wohnfläche ca.: **136 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **585.000 EUR**



Moderne Neubau Doppelhaushälfte mit exklusiver Ausstattung

Objekt ID	MaO-2023103716_03
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	22419 Hamburg / Langenhorn
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	136 m ²
Grundstück ca.	133 m ²
Zimmer	5
Badezimmer	2
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Zustand	Erstbezug
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Außenstellplatz, Badewanne, Dusche, Gäste-WC, Kein Keller, Parkettboden, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Kaufpreis	585.000 EUR





Objektbeschreibung

Die moderne, auf Familien zugeschnittene, Doppelhaushälfte wurde energieeffizient auf einem ca. 133 m² großen Grundstück realisiert.

Neben dem gehobenen Ambiente auf rund 136 m² Wohn- Nutzfläche bietet die durchdachte Grundrissgestaltung großzügige, helle Räume mit viel Stellfläche.

Sowohl die bodentiefen Fensterelemente als auch das erstklassige Lichtkonzept mit Einbauspots, sorgen für viel Transparenz und Belichtung der Wohnräume.

Klare Formen und fein abgestimmte Proportionen an der Fassadengestaltung prägen das Gesamtbild der Immobilie. Das Haus wird entsprechend der aktuellen EnEV gedämmt und mittels klimafreundlicher Wärmeerzeugung durch erneuerbare Energie, Luftwärme in Kombination mit Fußbodenheizung, beheizt.

Die untere Ebene verfügt über ein Gäste-WC mit Regendusche sowie einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit Zugang auf die Süd-Ost-Terrasse sowie einen Hauswirtschaftsraum, der über einen praktischen Außenzugang verfügt.

Über eine Echtholztreppe mit Sprossen und moderner Treppenbeleuchtung erreichen Sie die obere Ebene mit Zugang zu den drei Schlafräumen und einem Vollbad mit ebenerdiger Dusche. Zusätzliche Nutzfläche bietet der großzügig ausgebaute Spitzboden inklusive großflächiger Dachterrasse.

Hochwertige Ästhetik verleihen die großformatigen Bodenfliesen in den Bädern und dem Erdgeschoss sowie der widerstandsfähige Vinylboden in Holzoptik in den Schlafräumen, dem Flur im Obergeschoss sowie dem Studio im Spitzboden.

Eine qualitativ hohe Elektroinstallation bietet weiteren Wohnkomfort.

Sämtliche Zuwegungen sind im Kaufpreis inkludiert.

Ausstattung

- 136 m² Wohn- und Nutzfläche nach DIN 277
- Gebaut im KfW-55-Standard
- Luft-Wärme-Pumpe
- Fußbodenheizung
- Hochwertiger Vinylboden in Holzoptik im Obergeschoss





- Laminatboden im Staffelgeschoss
- Hamburger Profilleisten
- Hochwertige Deutsche Kunststofffenster
- Vollsparren-Innentüren mit Schwerlastscharnieren
- Wände mit Malervlies, weiß gestrichen
- Moderne großformatige Fliesen in den Badezimmern, Wohnbereich
- Großes Badezimmer mit Vollbad und bodengleicher Dusche
- Unterputzarmaturen
- Gäste-WC mit bodengleicher Dusche
- Einbauspots in Küche, Flur EG, Gäste-WC, Badezimmer
- Eingebautes Treppenlicht vom EG zum OG
- Hauswirtschaftsraum mit Außenzugang
- Gepflasterte Zuwegungen
- PKW-Stellplatz

Sonstiges

Rechtshinweis/Haftungsausschluss:

Dieses Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Trotzdem kann keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernommen werden. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. Die Darstellungen sind unverbindlich und dienen lediglich der Information. Rechte Dritter sind vorbehalten. Jegliche Haftung für Schäden, die direkt oder indirekt aus der Verwendung dieses Exposés entstehen, ist ausgeschlossen. Die Angaben zum Objekt erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen zur Erstinformation.

Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauchsausweis

Gültig bis

10.11.2032

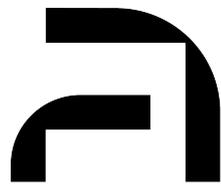




Amoreal
Immobilien

Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2022
Primärenergieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Endenergieverbrauch	15,00 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	A+





Amoreal
Immobilien

Lage

Langenhorn liegt im Norden Hamburgs an der Grenze zu Schleswig-Holstein und wird westlich durch den Flusslauf der Tarpenbek begrenzt.

In diesem familienfreundlichen Stadtteil finden Sie zahlreiche Grünanlagen, welche zu ausgiebigen Spaziergängen oder Radtouren einladen. Auch das Angebot an Sportvereinen (Tennis, Hockey, Fußball etc.) kann sich sehen lassen.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Apotheken, Ärzte, Kitas und Grundschulen sind schnell zu erreichen.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist ebenfalls hervorragend. Die Haltestelle Kiwitte Moor der U1 erreichen Sie in ca. 5 Gehminuten und sind dann in ca. 30 Minuten in der Hamburger Innenstadt. Mit der Nähe zur A7 haben Sie die Möglichkeit sowohl in den Norden als auch in den Süden zu gelangen.





Amoreal
Immobilien



Hausansicht



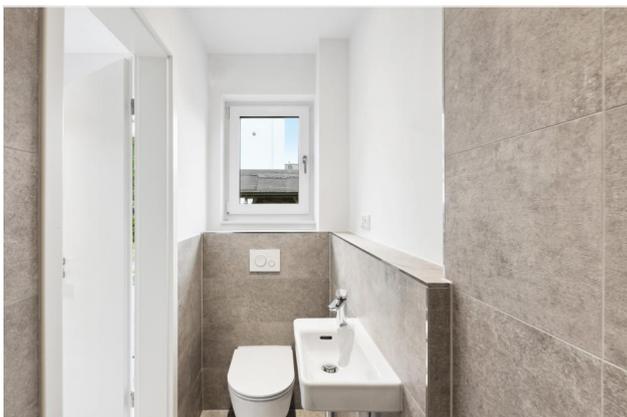
Wasserzeichen _32



sep. Seiteneingang



Ansicht Nordwesten

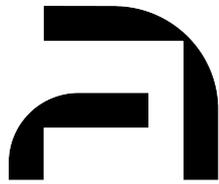


Gäste WC



Mit bodengleicher Dusche





Amoreal
Immobilien



Das Herzstück des Hauses



Richten Sie sich schonmal ein



Heller Wohn-/essbereich



Pflegeleichter Garten

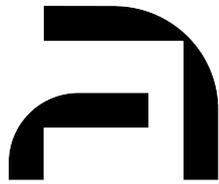


Ihre Terrasse!



Bodentiefe Fenster





Amoreal
Immobilien



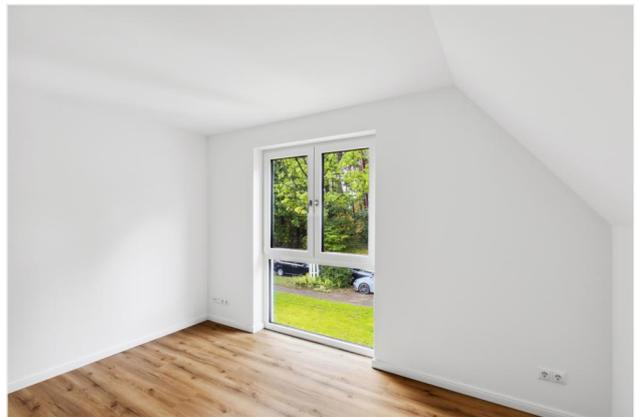
Gut geschnittene Zimmer



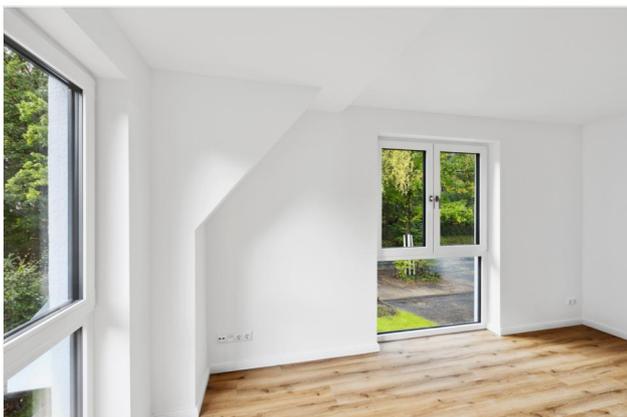
Modernes Badezimmer



mit Badewanne und sep. Dusche



Schlafzimmer

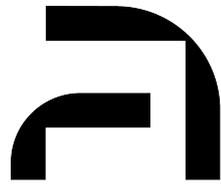


Hervorragende Lichtverhältnisse



Hell und lichterfüllt





Amoreal
Immobilien



Individuell nutzbar

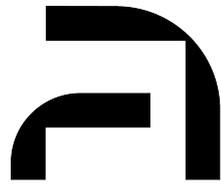


Studio im Spitzboden



Zugang auf die Dachterrasse

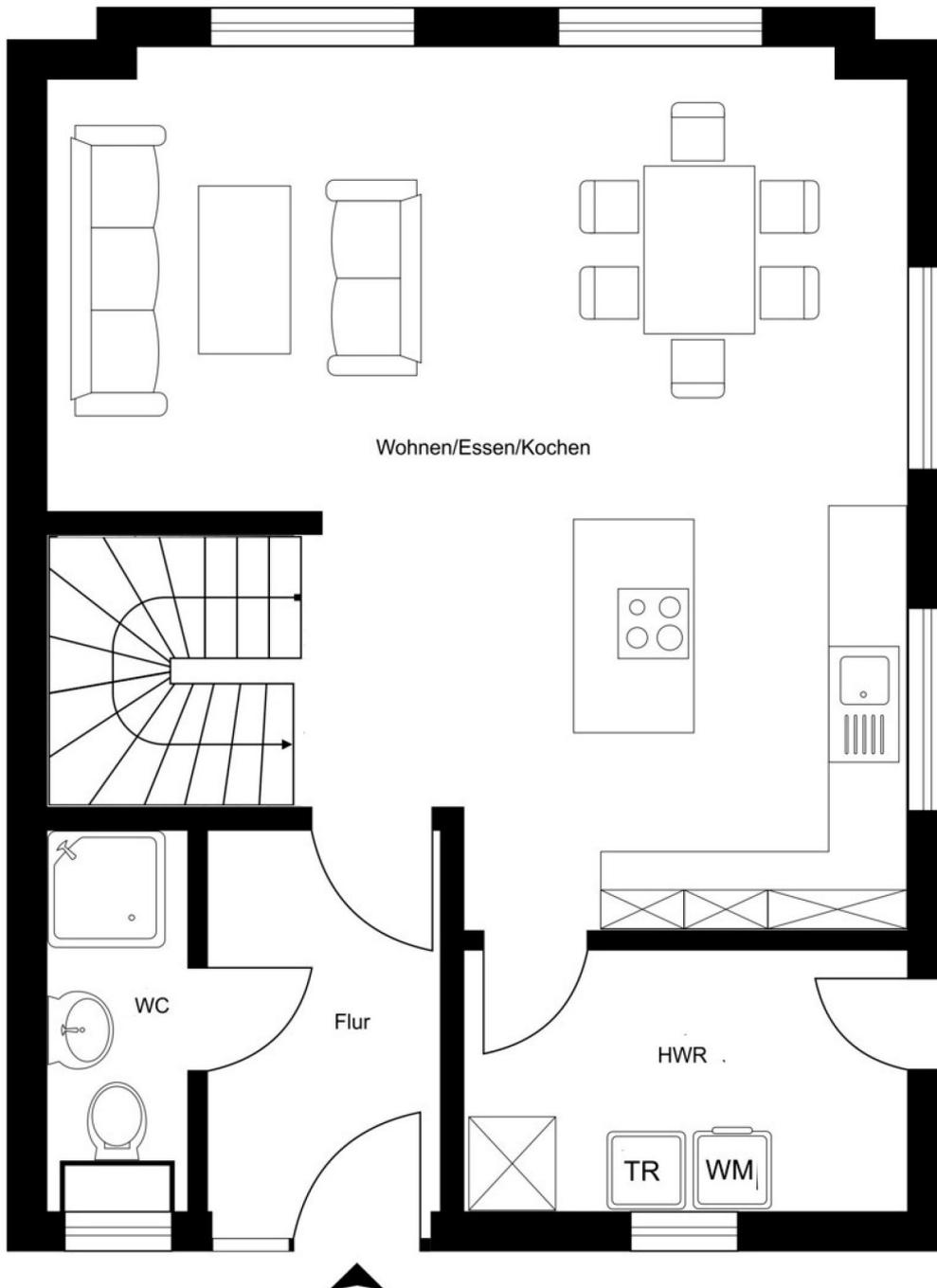


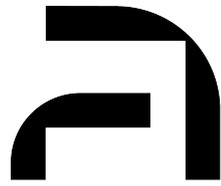


Amoreal
Immobilien

Grundriss

Erdgeschoss

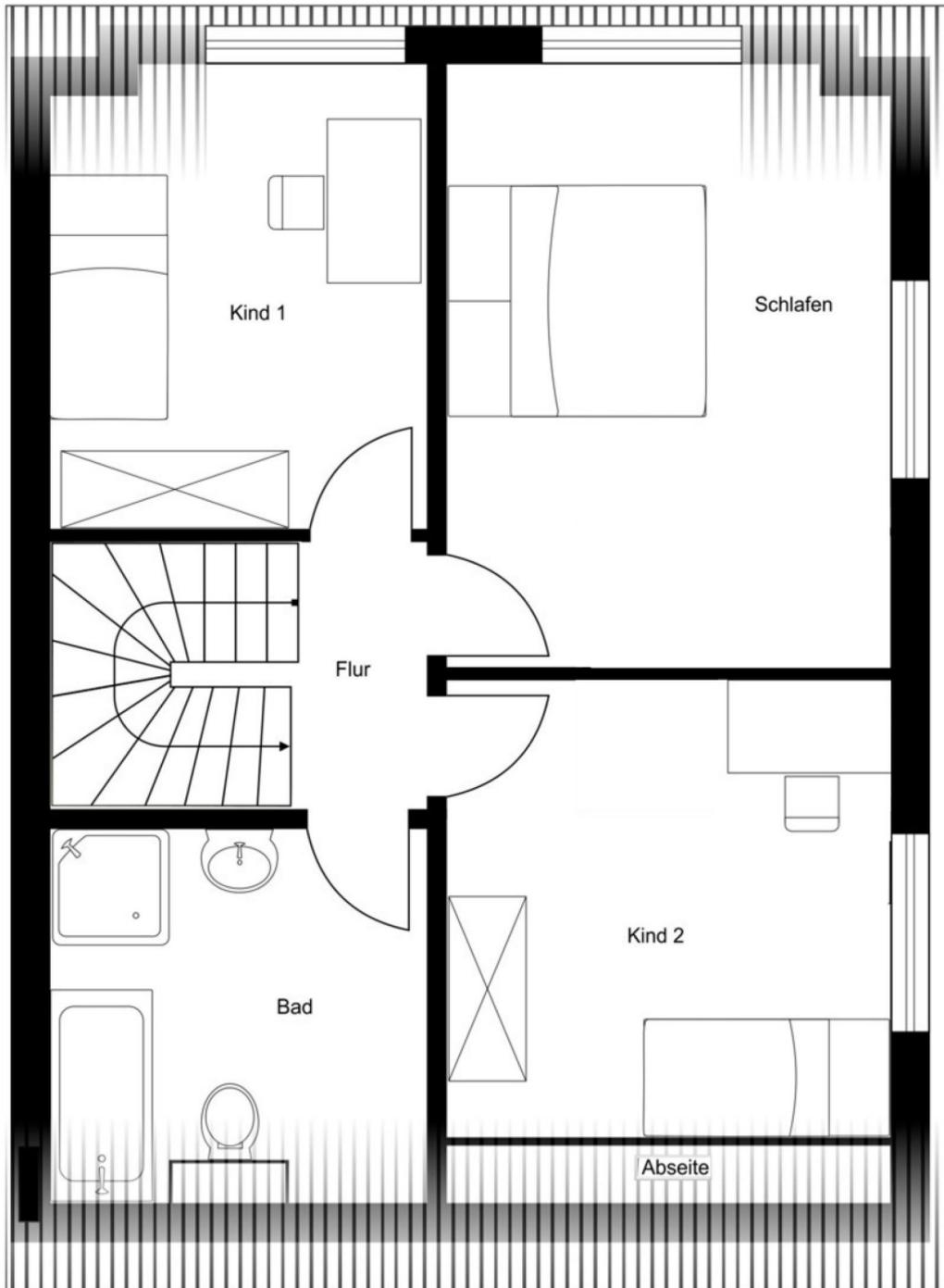


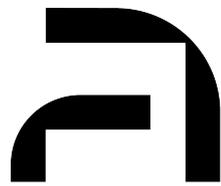


Amoreal
Immobilien

Grundriss

Obergeschoss





Amoreal
Immobilien

Grundriss

Spitzboden

