Top moderne Doppelhaushälfte mit Garten, Dachterrasse und Stellplatz

22419 Hamburg / Langenhorn, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: SF-232

Wohnfläche ca.: **118 m²** - Zimmer: **4**

Schulze & Filges Immobilien
Frau Bianca Schulze

schulze@schulze-filges-immobilien.de
www.schulze-filges-immobilien.de

Tel. 040 - 414 313 75 57

Schulze & Filges
IMMOBILIEN

Top moderne Doppelhaushälfte mit Garten, Dachterrasse und Stellplatz

Objekt ID	SF-232
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	22419 Hamburg / Langenhorn
Wohnfläche ca.	118 m²
Grundstück ca.	146 m²
Zimmer	4
Badezimmer	1
Separate WC	1
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung, Fernwärme
Baujahr	2019
Zustand	neuwertig
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Dusche, Einbauküche, Gartennutzung, Gäste-WC, Kein Keller, Massivbauweise, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.

Schulze & Filges Immobilien
Frau Bianca Schulze
schulze@schulze-filges-immobilien.de
www.schulze-filges-immobilien.de
Tel. 040 - 414 313 75 57

Schulze & Filges
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Auf dem ehemaligen Gelände des Krankenhauses „Ochsenzoll“ entstand in grüner und gut erschlossener Stadtrandlage das „OxPark Quartier“.

Im Jahr 2019 wurden auf dem Grundstück insgesamt 21 Doppel-und Reihenhäuser nach WEG Teilung errichtet. Die hier angebotene Doppelhaushälfte überzeugt bereits auf den ersten Blick mit einem großzügigem Platzangebot und einer top modernen und sehr stylischen Ausstattung.

Das Erdgeschoss punktet mit einem ca. 30 m² großen Wohn-und Essbereich, der Dank größtenteils bodentiefer Fenster mit viel natürlichem Tageslicht geflutet wird. Besonders erwähnenswert ist der Bereich des Dachgeschosses/Family Studio, der durch die Dachterrasse ergänzt wird und so für angenehme Behaglichkeit sorgt.

Das Haus hat alles, was ein Wohnen mit Wohlfühlfaktor ausmacht. Die geschmackvolle Innenausstattung, die mit viel Liebe zum Detail ausgewählt wurde, unterstreicht den perfekt gepflegten Zustand des Hauses.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Stellplatz sowie einem Gartenhaus.

Ausstattung

Zu den wesentlichen gehobenen Ausstattungsmerkmalen gehören:

Erdgeschoss
- großzügiger Wohn-und Essbereich mit größtenteils bodentiefen Fenstern
- abgetrennte Küche im modernen Design und Geräten in angenehmer Arbeitshöhe
- Diele/Windfang mit Gäste-WC und kleiner Abstellmöglichkeit für Garderobe
- Zugang zur Terrasse und Garten mit SW-Ausrichtung

Obergeschoss
- zwei Zimmer mit einer Wohnfläche von ca. 15 m²
- modernes Bad mit bodengleich gefliester Dusche sowie Badewanne

Dachgeschoss
- Family Studio; ideal als Elternschlafzimmer nutzbar
- kleines Zimmer; aktuell als begehbares Ankleidezimmer hergerichtet
- Technikraum / Stauraum / Platz für die Waschmaschine etc.

Das gesamte Haus verfügt über Fußbodenheizung sowie elektrischen Außenrollläden. Ein Glasfaseranschluss ist ebenfalls vorhanden.

Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen über Fernwärme.

Sonstiges

Das Exposé dient Ihrer Erstinformation. Gern stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie für einen gemeinsamen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Der Makler-Vertrag mit uns (Schulze & Filges Immobilien) kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt. Die Käuferprovision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Schulze & Filges Immobilien GbR hat einen ebenfalls provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt und von uns selbst nicht überprüft wurden. Bei aller Sorgfalt übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn-und Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine eigene Wohnflächenberechnung kontrolliert worden. Alle Angaben zum Baujahr sind nicht durch eine Einsicht in die Bauakte überprüft worden. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

** Sie spielen ebenfalls mit dem Gedanken, Ihre Wohnung oder Ihr Haus zu verkaufen? Wir stehen Ihnen gern für ein persönliches Kennenlerngespräch und für eine Wertermittlung zur Verfügung - sprechen Sie uns hierzu an. Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 040 - 414 313 755 **

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	18.01.2032
Baujahr lt. Energieausweis	2019
Primärenergieträger	Fernwärme
Endenergieverbrauch	34,00 kWh/(m²·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	A

Lage

SEHR GUTE VERKEHRSANBINDUNG
Das Haus liegt verkehrsgünstig nahe der U-Bahn-Station „Kiwittsmoor“, so dass die Hamburger Innenstadt in rund 35 Minuten und der Flughafen Hamburg in ca. 20 Minuten mit der Bahn erreichbar sind. Die öffentliche Verkehrsanbindung der U-Bahnlinie (U1) ist fußläufig ca. 500 Meter entfernt und verbindet Hamburg und Schleswig-Holstein im 5- bis 10-Minuten-Takt.

INTAKTE INFRASTRUKTUR
In direkter Nähe befinden sich verschiedene Kindertagesstatten. Grund- und weiterführende Schulen sind im benachbarten Umfeld angesiedelt. Auch die Nahversorgung ist sichergestellt: Zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf, Apotheken sowie Ärzte sind in unmittelbarer Nähe ansässig.

HOHER FREIZEITFAKTOR
Das „Naturschutzgebiet Raakmoor“ und das „Naturbad Kiwittsmoor“ in unmittelbarer Nähe zum haus stellen nur einen Teil der zahlreichen Freizeitgestaltungsmöglichkeiten dar

AUßenansicht

Kostenlose-Wertermittlung

Schulze & Filges Immobilien
Frau Bianca Schulze
schulze@schulze-filges-immobilien.de
www.schulze-filges-immobilien.de
Tel. 040 - 414 313 75 57