

## familiengerechtes Einfamilienhaus (6 Zimmer) in Anliegerstraße



Immo ID: 7981

22415 Hamburg / Langenhorn

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5978
Objektart	Haus
Objektyp	Einfamilienhaus
Baujahr	1983
PLZ	22415
Ort	Hamburg / Langenhorn
Stadtteil	Langenhorn
Land	Deutschland
Wohnfläche	165,00m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	Stellplatz: Anzahl 1
Grundstücksgröße	624,00 m <sup>2</sup>
Maklercourtage	3,15%
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas

## Beschreibung

Das nicht unterkellerte Einfamilienhaus wurde 1983 in bester handwerksgerechter Bauweise mit einem Vollgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss errichtet. Als Dachform wurde ein Satteldach gewählt. Die Dacheindeckung erfolgte mit dunklen Pfannen. 2005 wurde das Gebäude Richtung Norden im Erdgeschoss erweitert. Beheizt wird das Gebäude über eine Gasheizung. Die Warmwasserbereitung erfolgt ebenfalls über die Heizungsanlage. Die Fenster des Hauses wurden größtenteils bereits erneuert. Das Einfamilienhaus verfügt über rund 165 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche, verteilt auf 6 Zimmer. Das 624 m<sup>2</sup> große Grundstück ist pflegeleicht mit viel Rasenfläche und einer nach Süd/Westen ausgerichteten Terrasse angelegt. Ein Carport sowie ein großer Abstellraum sind ebenfalls vorhanden.

Daten des Energieausweises:  
Der Energieausweis wurde beantragt.

## Lage

Das hier zum Verkauf angebotene Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und wenig befahrenen Seitenstraße. Die nachbarschaftliche Bebauung besteht ausschließlich aus Ein- und Zweifamilienhausbebauung in aufgelockerter Bauweise mit vielen Grünflächen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Edeka, Lidl, Aldi, Bäcker uvm.) inkl. dem Krohnstieg Center sowie der Wochenmarkt Langenhorn befinden sich ca. 10 Gehminuten entfernt. Die U-Bahn-Stationen „Langenhorner Markt“ (ca. 30 Minuten bis zum Hbf. HH) sowie viele Buslinien liegen in fußläufiger Umgebung. Der Stadtteil ist durch die Langenhorner Chaussee und dem Ring 3 sehr gut angebunden.

## Ausstattung

Das 1983 errichtete Einfamilienhaus mit einer Wohn-/Nutzfläche von rund 165 m<sup>2</sup> und einem ausbaufähigen Spitzboden, befindet sich in einem zeitgemäßen und gepflegten Zustand.

Die geräumige Diele im Erdgeschoss verbindet sämtliche Räumlichkeiten miteinander. Die Küche ist mit einem vollständigen Einbauprogramm ausgestattet. Ausreichend Arbeits- und Abstellfläche stehen hier zur Verfügung. Der Wohn-/Essbereich (circa 33,56 m<sup>2</sup>) sowie die angrenzenden Zimmer sind mit hochwertigen Fliesen ausgestattet. Das Wohn-/Esszimmer bietet einen direkten Zugang auf die sonnige Süd-Terrasse und in den pflegeleichten, uneinsehbaren Garten. Im Wohn- / Essbereich entsteht ein hervorragendes Ambiente durch die Kombination aus einer überdurchschnittlichen Raumgröße, großen Fensterfronten und einem schönen Blick in den Garten. Die angrenzenden Zimmer (Anbau 2005) sind geräumig, durch die Dachflächenfenster besonders hell und bieten verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten. Eine Wohnbereicherweiterung, Arbeitszimmer oder weitere Schlafzimmer sind hier denkbar. Weiterhin befindet sich im Erdgeschoss ein Gäste-WC sowie ein geräumiger Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss. Über eine geschlossene Betontreppe wird das Dachgeschoss des Einfamilienhauses erreicht. Hier stehen drei geräumige Zimmer sowie ein Duschbad zur Verfügung. Der Spitzboden ist über eine Monarchtreppe erreichbar und wird aktuell als Abstellfläche genutzt. Allerdings besteht die Möglichkeit, den Spitzboden auszubauen und so weitere Wohnfläche zu schaffen.

Sollten Sie also folgende Ansprüche an Ihr neues Zuhause richten,

- Øfamiliengerechter Schnitt
- Øhelle Räume durch großzügige Fensterfronten
- Øgeräumige Zimmer
- Øeingewachsener Garten
- Øbegehrte, zentrale, aber dennoch ruhige Lage

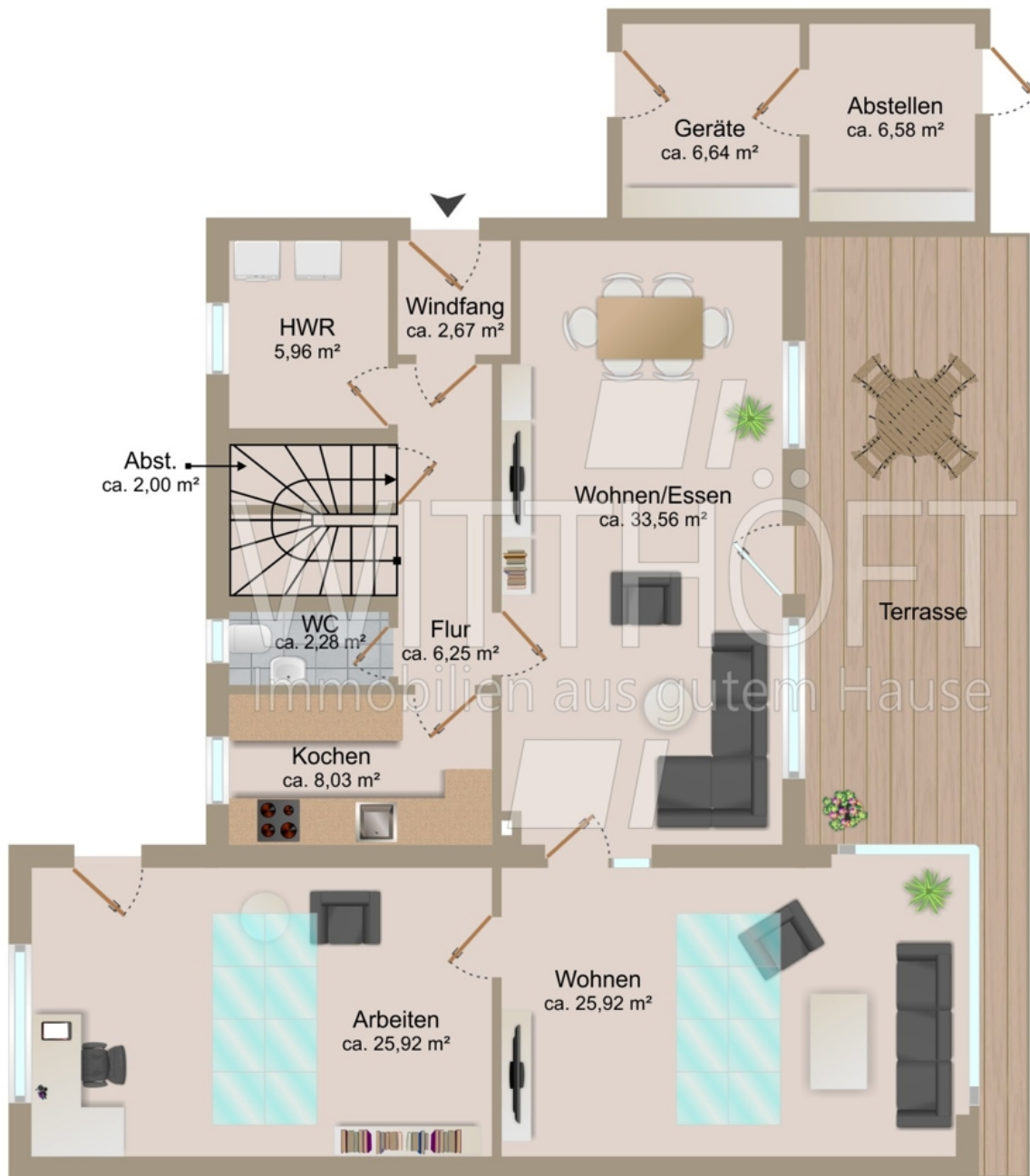
sollten Sie einen individuellen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren.

## Bildergalerie

### Ansicht



# Grundriss Erdgeschoss



# Grundriss Dachgeschoss



Willkommen!



Diele





## Küche



## Wohnzimmer



rückwärtiger Garten- und Terrassenbereich



Büro evtl. Wohnzimmer



## Gäste-WC



## Büro evtl. Schlaf-/Arbeitszimmer



## Schlafzimmer



## Duschbad



Kinderzimmer



## Straßenansicht



Ansicht I



Flurkarte







Ihr Ansprechpartner

Carsten Gütschow

Tel.: 040 - 63 64 63 62

E-Mail: [carsten.guetschow\(at\)witthoeft.com](mailto:carsten.guetschow@witthoeft.com)

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.