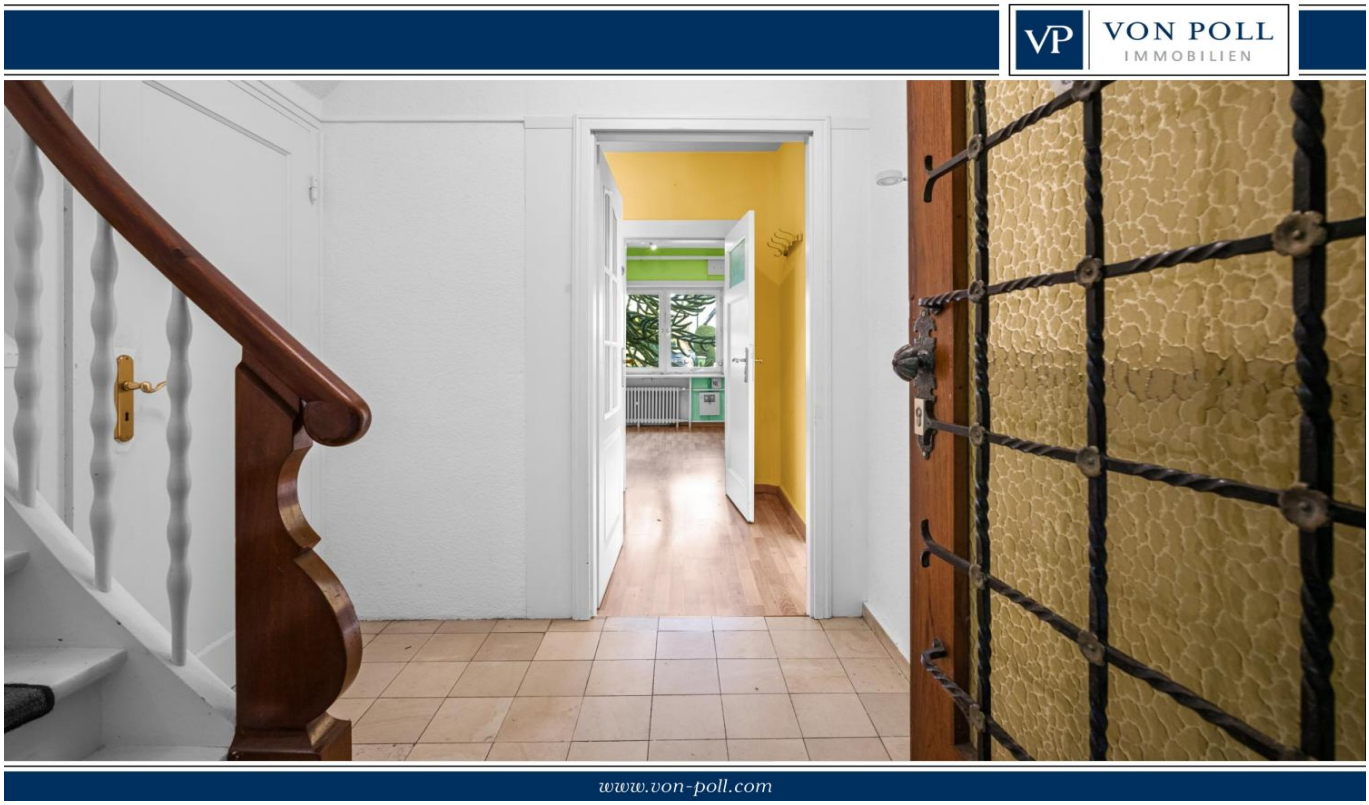
Hamburg

Lage, Lage: Wellingsbüttel!

CODE DU BIEN: 25028449



PRIX D'ACHAT: 798.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 124 m^2 • **PIÈCES:** 5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 550 m^2

CODE DU BIEN: 25028449 - 22391 Hamburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25028449 - 22391 Hamburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25028449
Surface habitable	ca. 124 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	1935
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	798.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2008
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 68 m²
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25028449 - 22391 Hamburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	04.04.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	193.30 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1935

CODE DU BIEN: 25028449 - 22391 Hamburg

La propriété

CODE DU BIEN: 25028449 - 22391 Hamburg

La propriété

CODE DU BIEN: 25028449 - 22391 Hamburg

La propriété

CODE DU BIEN: 25028449 - 22391 Hamburg

La propriété

CODE DU BIEN: 25028449 - 22391 Hamburg

La propriété

CODE DU BIEN: 25028449 - 22391 Hamburg

La propriété

CODE DU BIEN: 25028449 - 22391 Hamburg

La propriété

CODE DU BIEN: 25028449 - 22391 Hamburg

La propriété

CODE DU BIEN: 25028449 - 22391 Hamburg

La propriété

CODE DU BIEN: 25028449 - 22391 Hamburg

La propriété

CODE DU BIEN: 25028449 - 22391 Hamburg

La propriété

CODE DU BIEN: 25028449 - 22391 Hamburg

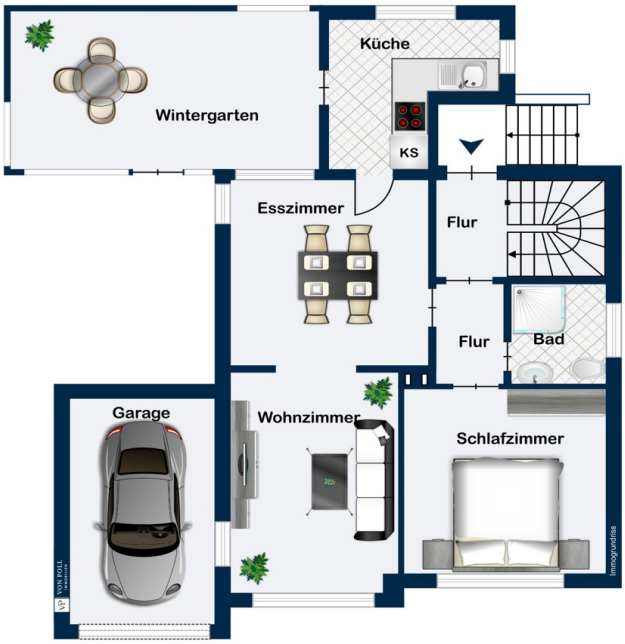
La propriété

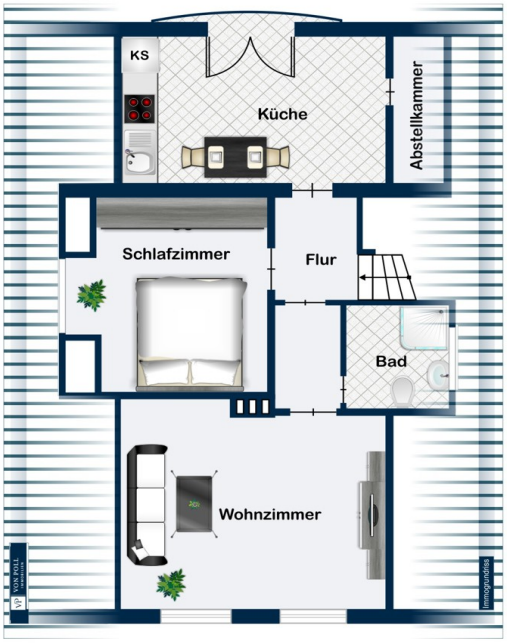
CODE DU BIEN: 25028449 - 22391 Hamburg

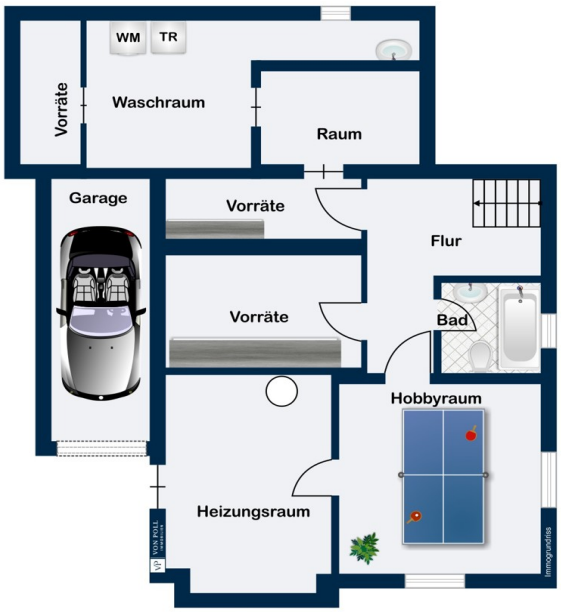
La propriété

CODE DU BIEN: 25028449 - 22391 Hamburg

Plans d'étage




KS
Küche
Abstellkammer
Schlafzimmer
Flur
Bad
Wohnzimmer



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25028449 - 22391 Hamburg

Une première impression

Erfüllen Sie Ihren Wohntraum in einer der beliebtesten Wohngegend von Hamburg! Das in massiver Bauweise errichtete Einfamilienhaus wurde im Jahr 1935 auf einem ruhig gelegenen Grundstück mit einer Fläche von ca. 550 m² erstellt. Die Wohnfläche von insgesamt ca. 124 m² verteilt sich auf das Erd- und Obergeschoss. Die im grünen Alstertal gelegene Immobilie bietet viele individuelle Gestaltungsmöglichkeiten für eine kleine Familie oder Paare. Die Räumlichkeiten sind in insgesamt fünf Zimmer aufgeteilt. Der offene Wohn- und Essbereich bietet eine angenehme Atmosphäre für gemeinsame Stunden. Die angrenzende Küche verfügt über einen direkten Zugang zum Wintergarten, der zusätzliche Wohn-/Nutzfläche bietet und attraktiv gestaltet werden kann. Die Immobilie verfügt derzeit über zwei Schlaf- und Wohnzimmer, die flexibel genutzt werden können. Auf jeder Etage befindet sich ein Duschbad, das den Alltag erleichtert und für zusätzlichen Komfort sorgt. Der Bodenbelag besteht teilweise aus alten Holzdielen und im Flurbereich wurden Solnhofer Fliesen verlegt, die dem Haus einen besonderen Charme verleihen. Dazu passt auch die schöne Holztreppe aus dem Baujahr. Ein weiterer Pluspunkt ist der gepflegte, eingewachsene Garten, der sich für Freizeitaktivitäten im Freien eignet und Platz für kreative Bepflanzungen oder eine gemütliche Sitzecke bietet. Seitlich am Haus befindet sich eine Garage. Außerdem ist das Haus voll unterkellert und somit ist reichlich Stauraum vorhanden. Hier befindet sich auch ein weiteres Bad für Gäste oder für den eigenen Gebrauch als "Schmutzschleuse". Neben der Garage führt ein Seiteneingang in den Keller. Im Laufe der Jahre wurden verschiedene Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Dennoch sind weitere Investitionen erforderlich, um das Potenzial der Immobilie auszuschöpfen. Die Zentralheizung, eine Gasbrennwerttherme der Firma Wolf, ist aus dem Jahr 2008. Das Dach wurde im Jahr 2000 erneuert und die Fassade im Jahr 2005 mit einem Einblasdämmstoff versehen. Die Ausstattungsqualität der Immobilie ist als normal zu bezeichnen. Das Einfamilienhaus bietet eine hervorragende Basis für Käufer, die bereit sind, in die Sanierung/Modernisierung zu investieren und ihr neues Zuhause nach ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Insgesamt handelt es sich um ein solides Haus mit Potenzial, das mit handwerklichem Geschick und Liebe zum Detail in ein gemütliches Familienzuhause verwandelt werden kann. Die Lage in einem beliebten Hamburger Stadtteil, die Nähe zum Alsterlauf und eine angenehme Nachbarschaft garantieren ein attraktives Wohnumfeld. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Chance, dieses Objekt zu Ihrem neuen Zuhause zu machen.

CODE DU BIEN: 25028449 - 22391 Hamburg

Détails des commodités

- Gasbrennwerttherme der Firma Wolf aus 2008
- Neues Dach mit Schornsteinverkleidung und Kupferrinnen aus 2000
- Einblasdämmung aus ca. 2005
- Einbauküche OG aus ca. 2017
- Duschbad EG aus ca. 2013
- Erweiterung Gaube und Küche aus ca. 1957

CODE DU BIEN: 25028449 - 22391 Hamburg

Tout sur l'emplacement

Das im Alstertal gelegene Wellingsbüttel befindet sich im ruhigen und grünen Nord-Osten Hamburgs und gehört zu den beliebtesten Wohngebieten der Hansestadt. Dieser Stadtteil besticht mit seiner direkten Nähe zum Alsterlauf und den damit verbundenen vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie der hervorragenden Infrastruktur. Die Hamburger Innenstadt sowie der Flughafen sind, insbesondere durch die beiden im Ort befindlichen S-Bahnstationen Wellingsbüttel und Hoheneichen, sehr gut zu erreichen. Diverse, angesehene Schulformen sowie Kindergärten und Kindertagesstätten sind vor Ort vorhanden. Verschiedene Tennis- und Hockeyclubs sowie der Golfclub Treudelberg gestalten das Leben im idyllischen Alstertal abwechslungsreich und interessant. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten am Wellingsbütteler Markt, der beliebte Wochenmarkt sowie Restaurants und verschiedene Ärzte unterstreichen die hohe Wohnqualität. Alle weiteren Wünsche erfüllen sich im exklusiven Alstertal-Einkaufszentrum nebenan. Die Hamburger Innenstadt erreichen Sie mit dem PKW in 20 Minuten.

CODE DU BIEN: 25028449 - 22391 Hamburg

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 193.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 25028449 - 22391 Hamburg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a Hambourg - Sachsenwald
E-Mail: hamburg.sachsenwald@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com