

Hamburg – Wellingsbüttel

# Alles bestens: Ausstattung - Schnitt - Lage

Objektnummer: 25101013



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 93 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25101013 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25101013 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

## Auf einen Blick

|              |                |
|--------------|----------------|
| Objektnummer | 25101013       |
| Wohnfläche   | ca. 93 m²      |
| Zimmer       | 3              |
| Schlafzimmer | 2              |
| Badezimmer   | 2              |
| Baujahr      | 2007           |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 699.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Nutzfläche  | ca. 15 m²                                                                             |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten/-<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche                       |

Objektnummer: 25101013 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Fern            | Endenergieverbrauch         | 104.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 12.11.2025      | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befeuernng                 | Fernwärme       | Baujahr laut Energieausweis | 2007           |

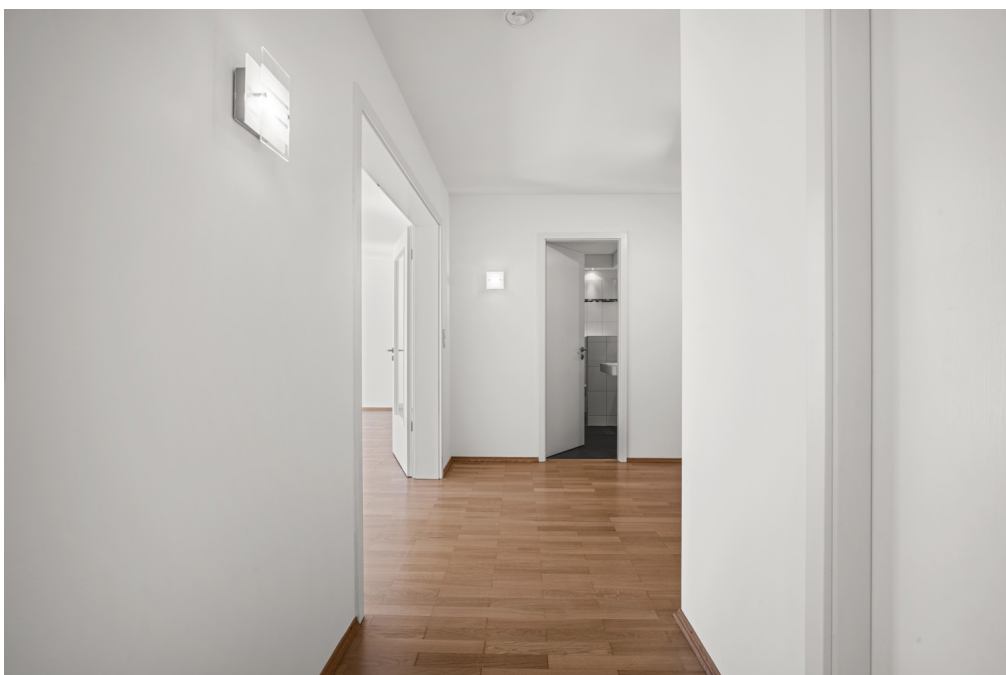
Objektnummer: 25101013 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25101013 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25101013 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25101013 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25101013 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25101013 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25101013 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25101013 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25101013 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25101013 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25101013 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25101013 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25101013 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25101013 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25101013 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25101013 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

## Ein erster Eindruck

Die hier angebotene Eigentumswohnung ist Teil eines in 2007 errichteten Stadthaus-Ensembles mitten im Herzen von Hamburg-Wellingsbüttel. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 4.960 m<sup>2</sup> wurden hier insgesamt drei Wohngebäude inklusive einer Tiefgarage errichtet. Die parkähnliche Anlage ist grün und weitläufig gestaltet worden und lädt zum ruhigen und trotzdem zentralen Leben ein. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des Hauses. Schon beim Betreten der Wohnung besticht diese mit viel Helligkeit und Großzügigkeit. Der hochwertige Parkettboden und die Fußbodenheizung unterstützen diesen Charakter und vermitteln Wohlfühlatmosphäre. Gleich neben dem Eingang befindet sich eine moderne, helle Einbauküche, die herrlich viel Stauraum bietet. Angrenzend befindet sich ein ca. 17 m<sup>2</sup> großes Zimmer, welches sich wunderbar als Hauptschlafzimmer nutzen lässt. Hier ist genügend Platz für einen großen Einbauschränk. Nebenan erwartet Sie ein hell gefliestes Vollbad mit Dusche und Badewanne. Das zusätzliche ca. 10 m<sup>2</sup> große Zimmer eignet sich perfekt als Gästezimmer, Kinderzimmer oder Büro. Direkt daneben finden Sie ein Gäste-WC mit einem Waschmaschinen-Anschluss. Nach Bedarf können Sie hier auch problemlos einen Trockner unterbringen oder den Anschluss in den angrenzenden Abstellraum verlegen, der ebenfalls hell gestaltet ist. Im Gäste-WC haben Sie die Möglichkeit eine Dusche einbauen zu lassen. Das Herzstück der Wohnung ist der licht-durchflutete Wohn-/Essbereich. Diverse bodentiefe Fensterelemente und die Flügeltüren zur Terrasse sorgen für idealen Lichteinfall. Von hier haben Sie einen herrlichen Blick ins Grüne und auf das parkähnliche Grundstück. Abgerundet wird dieses Angebot durch einen Fahrradkeller, einen großen Kellerraum und einen Tiefgaragenstellplatz mit eigenem Grundbuch, der bereits für die Installation einer Wallbox vorbereitet ist. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung - wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 25101013 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

## Ausstattung und Details

- \* moderne Wohnanlage auf Park-Grundstück
- \* Parkettfußboden
- \* Fußbodenheizung
- \* Großzügiger Kellerraum
- \* Elektrische Außenrollläden
- \* Helle, moderne Einbauküche
- \* Tiefgaragenstellplatz mit der Option eine Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge zu installieren.

Objektnummer: 25101013 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

## Alles zum Standort

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 seinen vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie der hervorragenden Infrastruktur. Diverse angesehene Schulformen sowie Kindergärten und Kindertagesstätten sind vor Ort vorhanden und fußläufig in nur wenigen Minuten zu erreichen. Auch beliebte Tennis- und Hockeyclubs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Weitere Sportclubs 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 sowie der Flughafen sind, insbesondere durch die S-Bahnstation Wellingsbüttel sehr gut zu erreichen. In Wellingsbüttel verkehren die S-Bahn-Linien S1 und S11 sowie die Bus-Linien 27, M27, 168 und 368. Mit dem PKW gelangen Sie auch in ca. 20 Minuten in die Innenstadt.

Objektnummer: 25101013 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.11.2025. Endenergieverbrauch beträgt 104.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25101013 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Husemann

---

Poppenbütteler Weg 191a, 22399 Hamburg

Tel.: +49 40 - 53 32 73 59 0

E-Mail: [hamburg.alstertal@von-poll.com](mailto:hamburg.alstertal@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)