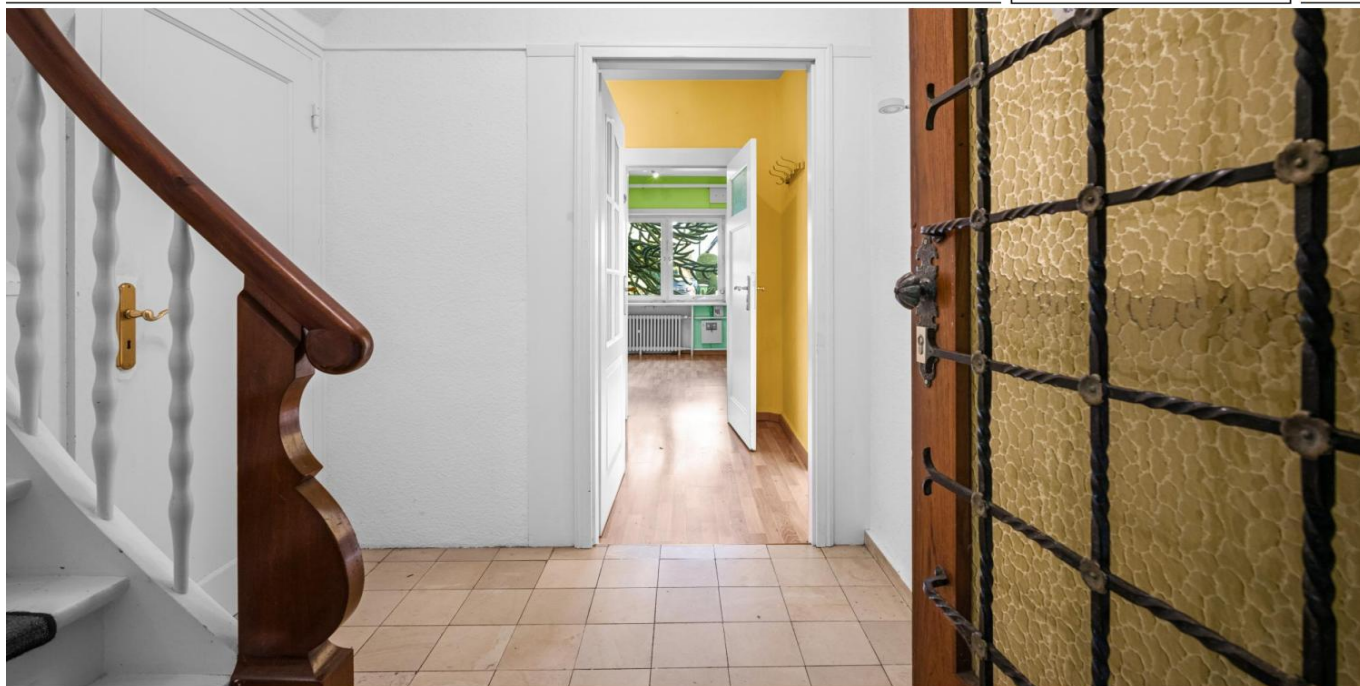


Hamburg

Lage, Lage: Wellingsbüttel!

Número da propriedade: 25028449



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 798.000 EUR • ÁREA: ca. 124 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 550 m²

Número da propriedade: 25028449 - 22391 Hamburg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25028449 - 22391 Hamburg

Numa vista geral

Número da propriedade	25028449
Área	ca. 124 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	3
Casas de banho	3
Ano de construção	1935
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	798.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2008
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 68 m²
Móveis	Cozinha embutida

Número da propriedade: 25028449 - 22391 Hamburg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	193.30 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	04.04.2035	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1935

Número da propriedade: 25028449 - 22391 Hamburg

O imóvel



Número da propriedade: 25028449 - 22391 Hamburg

O imóvel



Número da propriedade: 25028449 - 22391 Hamburg

O imóvel



Número da propriedade: 25028449 - 22391 Hamburg

O imóvel



Número da propriedade: 25028449 - 22391 Hamburg

O imóvel



Número da propriedade: 25028449 - 22391 Hamburg

O imóvel



Número da propriedade: 25028449 - 22391 Hamburg

O imóvel



Número da propriedade: 25028449 - 22391 Hamburg

O imóvel



Número da propriedade: 25028449 - 22391 Hamburg

O imóvel



Número da propriedade: 25028449 - 22391 Hamburg

O imóvel



Número da propriedade: 25028449 - 22391 Hamburg

O imóvel



Número da propriedade: 25028449 - 22391 Hamburg

O imóvel



Nicole Lübke
Immobilienmaklerin (IHK)
T: 040 - 89 72 542 0
nicole.luebke@von-poll.com

www.von-poll.com

WIR SIND FÜR SIE DA

WIR PRÜFEN, WIE VIEL IMMOBILIE SIE SICH LEISTEN KÖNNEN

- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus über 400 Darlehensgebern
- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Hypothekenzertifikat
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Ein kostenloses Fördergutachten aus über 6.000 Möglichkeiten
- Eine Überprüfung Ihrer bestehenden Finanzierung nach DIN Standard 77230

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

IHRE ANSPRECHPARTNER:



BEN TAEGE
Baufinanzierungs- und
Vorsorgespezialist



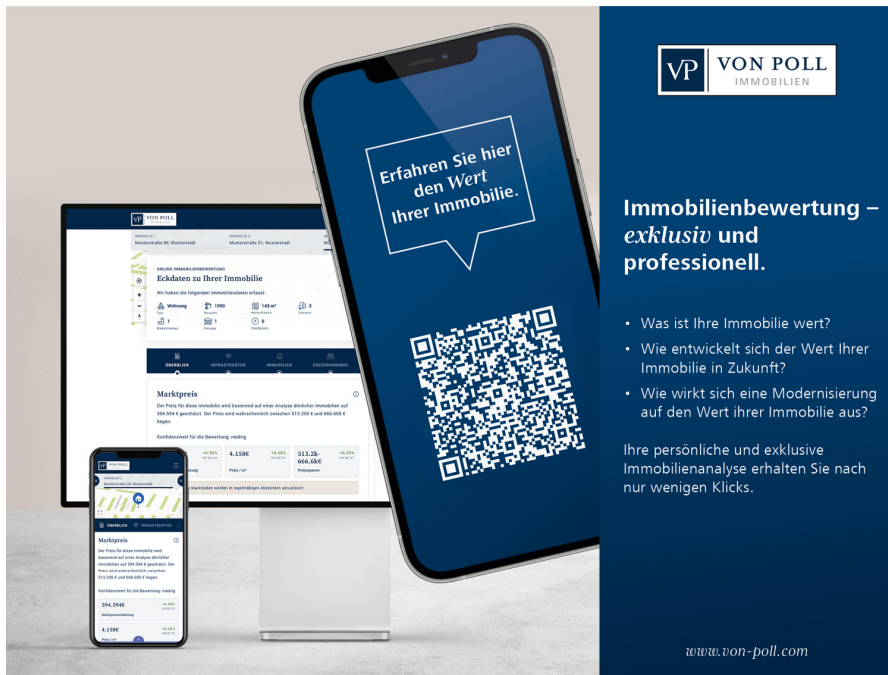
BENJAMIN OWUSU-AFRANI
Volkswirt (M.Sc.),
Baufinanzierungs- und
Vorsorgespezialist

T.: 040 - 22 63 97 46 | hamburg@vp-finance.de

www.vp-finance.de

Número da propriedade: 25028449 - 22391 Hamburg

O imóvel



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

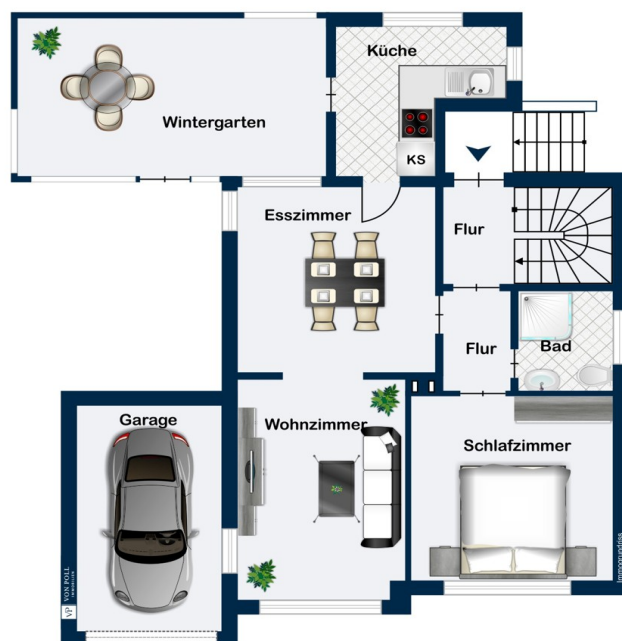
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

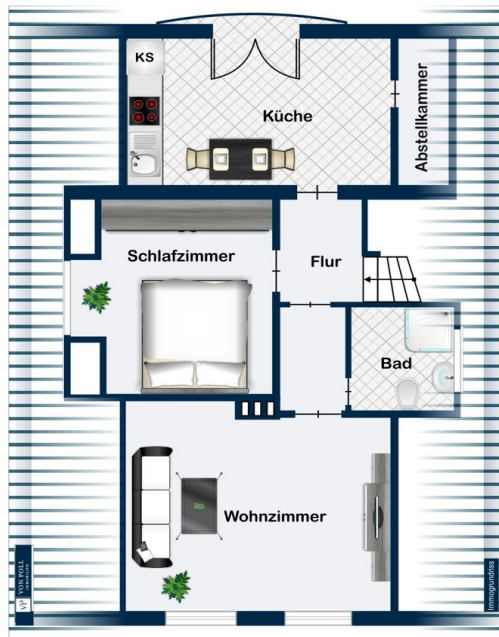
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

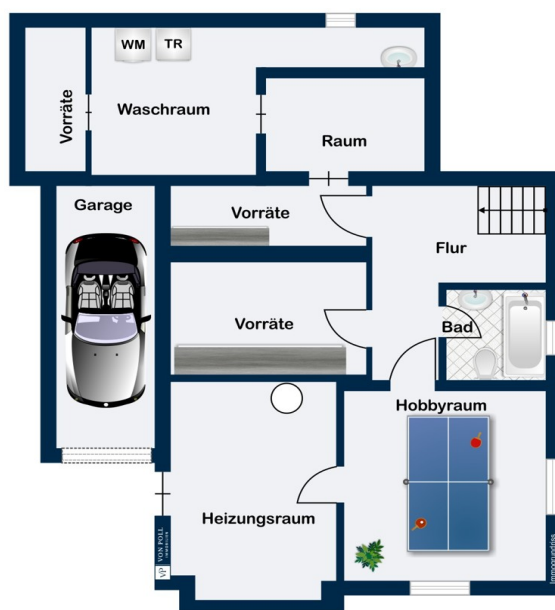
www.von-poll.com

Número da propriedade: 25028449 - 22391 Hamburg

Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25028449 - 22391 Hamburg

Uma primeira impressão

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 Solnhofen 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 Familienzu Hause 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.

Número da propriedade: 25028449 - 22391 Hamburg

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25028449 - 22391 Hamburg

Tudo sobre a localização

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 Treudenberg 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.

Número da propriedade: 25028449 - 22391 Hamburg

Outras informações

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 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.

Número da propriedade: 25028449 - 22391 Hamburg

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek

Tel.: +49 40 - 89 72 542 0

E-Mail: hamburg.sachsenwald@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com