

Hamburg – Osdorf

Garagenstellplatz inklusive: Teilsaniertes Reihenmittelhaus mit viel Platz für Ihre Ideen!

Objektnummer: 25132025



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 415.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 162 m²

Objektnummer: 25132025 - 22549 Hamburg – Osdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25132025 - 22549 Hamburg – Osdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25132025
Wohnfläche	ca. 74 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	415.000 EUR
Haus typ	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 51 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 25132025 - 22549 Hamburg – Osdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	188.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.05.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 25132025 - 22549 Hamburg – Osdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25132025 - 22549 Hamburg – Osdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25132025 - 22549 Hamburg – Osdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25132025 - 22549 Hamburg – Osdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25132025 - 22549 Hamburg – Osdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25132025 - 22549 Hamburg – Osdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25132025 - 22549 Hamburg – Osdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25132025 - 22549 Hamburg – Osdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25132025 - 22549 Hamburg – Osdorf

Ein erster Eindruck

Dieses süße, 1970 in massiver Bauweise (Kalksandvollstein) erbaute und teilsanierte Reihemittelhaus braucht nur etwas Liebe, um wieder zu einem strahlenden Zuhause zu werden.

Alles ist hell und freundlich: Der große Wohn- und Essbereich blickt in den recht großen Westgarten, in den auch die Südsonne scheint.

Die 90er Jahre-Küche würden Sie mit Sicherheit neu gestalten, mit hochmodernen Geräten und viel Stauraum für "Pütt un Pann".

Im Obergeschoss befinden sich ein großes und ein kleineres Schlafzimmer, im Dachgeschoss ein geräumiges, lichtdurchflutetes Studio.

Das Gäste-WC sowie das Duschbad im Obergeschoss wurden 2015 neu gemacht, inklusive Steigleitungen. Das Duschbad hat eine elektrische Fußbodenheizung und ist barrierefrei!

Der Vollkeller bietet viel Platz für Vorräte und zum Abstellen, es gibt einen großen Hobbykeller, einen Heizungsraum sowie eine Waschküche mit einer weiteren Dusche.

Der Zugang zum Haus wurde 2022 ebenfalls barrierefrei gestaltet und bei Bedarf gibt es einen Treppenlift im Haus.

Die zweifach verglasten Fenster wurden in den Jahren 1990 bis 1999 erneuert.

Das Dach wurde 2007/8 komplett neu gemacht, samt Dachstuhl, Dämmung und Dachpfannen.

Die Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung ist aus dem Jahr 2016.

Zur Immobilie gehören zusätzlich noch Miteigentumsanteile an Flurstücken, in denen die dazugehörige Müllbox sowie Garage und ein Wirtschaftsweg belegen sind.

Dementsprechend rundet ein dazugehöriger Garagenstellplatz dieses attraktive Immobilienangebot ab!

Neugierig geworden? Dann freuen wir uns auf Ihren Besichtigungswunsch!

Objektnummer: 25132025 - 22549 Hamburg – Osdorf

Alles zum Standort

In einer wunderbar zentral gelegenen und doch grünen Wohngegend von Osdorf, welche durch Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung geprägt ist, befindet sich dieses hier zu verkaufende Reihemittelhaus.

Verschiedene Schulen und Kindergärten sind unmittelbar zu Fuß sowie mit dem Fahrrad zu erreichen. Eine zahlreiche Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie im Born Center, Lurup-Center sowie auch im beliebten Elbe-Einkaufszentrum.

Auch der berühmte Botanische Garten sowie die Elbe mit dem Fähranleger Teufelsbrück sind mit dem Fahrrad in nur 15 Minuten erreichbar.

Die medizinische Versorgung ist durch verschiedenste Arztpraxen in nächster Umgebung gewährleistet.

Ein umfangreiches Sportangebot, wie z.B. Fußball, Tennis und Hockey, steht in der näheren Umgebung zur Verfügung. Der nahe gelegene Altonaer Volkspark, die Trabrennbahn, das Volksparkstadion sowie die Barclaycard Arena bieten einen hohen Freizeitwert.

Die Innenstadt ist mit zahlreichen Buslinien gut zu erreichen. Mit dem Auto gelangen Sie binnen ca. 30 Min. in die Hamburger City. Eine optimale Verkehrsanbindung bietet zudem die Autobahn A7.

Objektnummer: 25132025 - 22549 Hamburg – Osdorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 188.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.
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.

Objektnummer: 25132025 - 22549 Hamburg – Osdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

Blankeneser Bahnhofstraße 50, 22587 Hamburg

Tel.: +49 40 - 41 35 86 59 0

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com