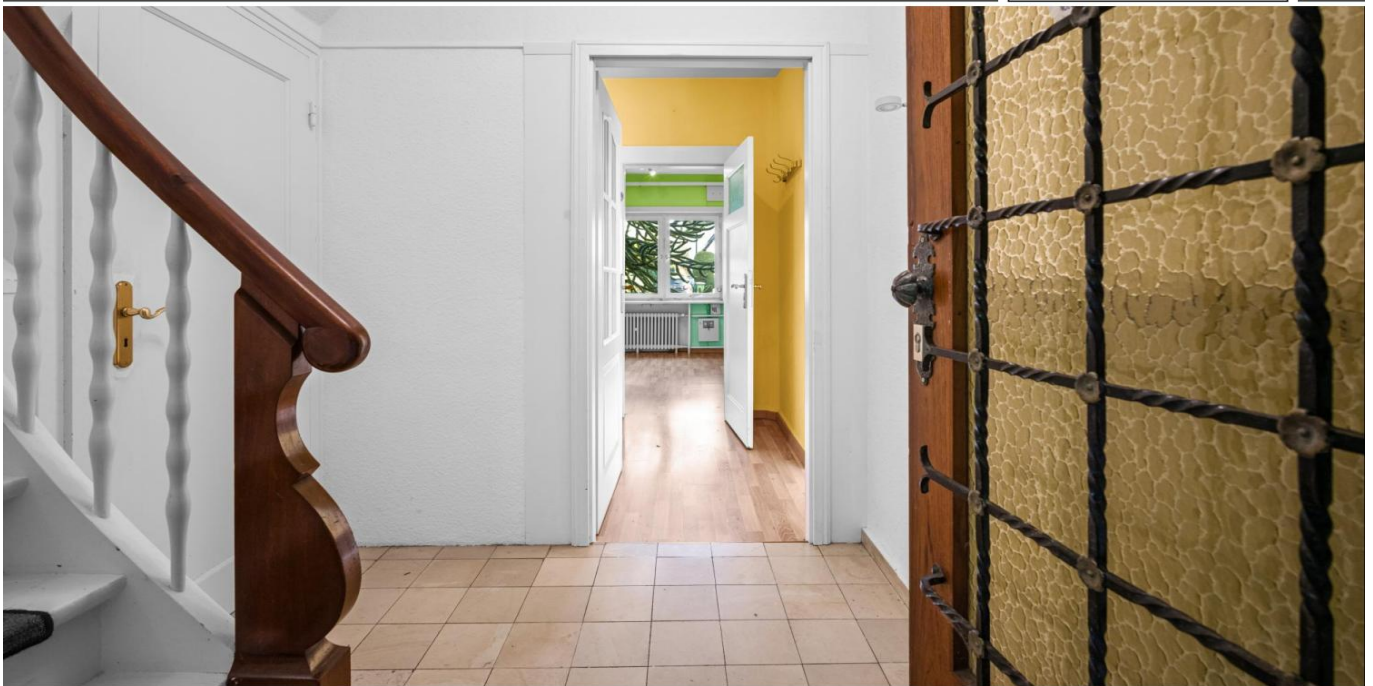


Hamburg

Lage, Lage: Wellingsbüttel!

Objektnummer: 25028449



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 798.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 550 m²

Objektnummer: 25028449 - 22391 Hamburg

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

Objektnummer: 25028449 - 22391 Hamburg

Auf einen Blick

Objektnummer	25028449
Wohnfläche	ca. 124 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1935
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	798.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 68 m²
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25028449 - 22391 Hamburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	193.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.04.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1935

Objektnummer: 25028449 - 22391 Hamburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25028449 - 22391 Hamburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25028449 - 22391 Hamburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25028449 - 22391 Hamburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25028449 - 22391 Hamburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25028449 - 22391 Hamburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25028449 - 22391 Hamburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25028449 - 22391 Hamburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25028449 - 22391 Hamburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25028449 - 22391 Hamburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25028449 - 22391 Hamburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25028449 - 22391 Hamburg

Die Immobilie



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

Objektnummer: 25028449 - 22391 Hamburg

Die Immobilie



VP VON POLL IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

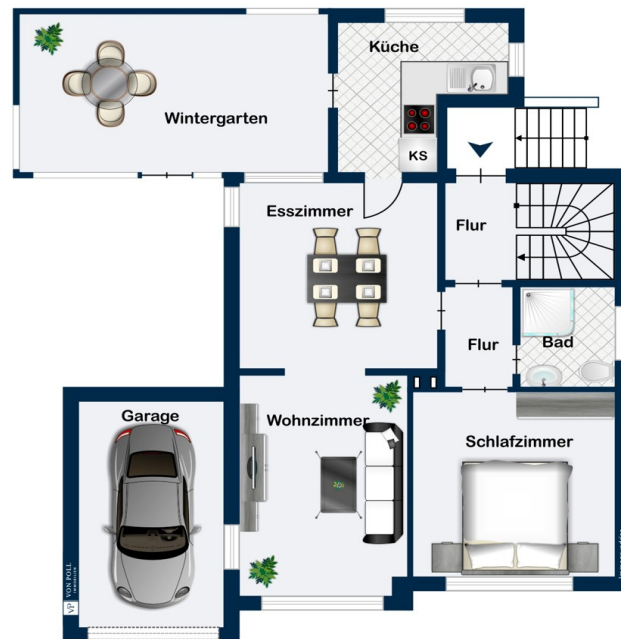
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

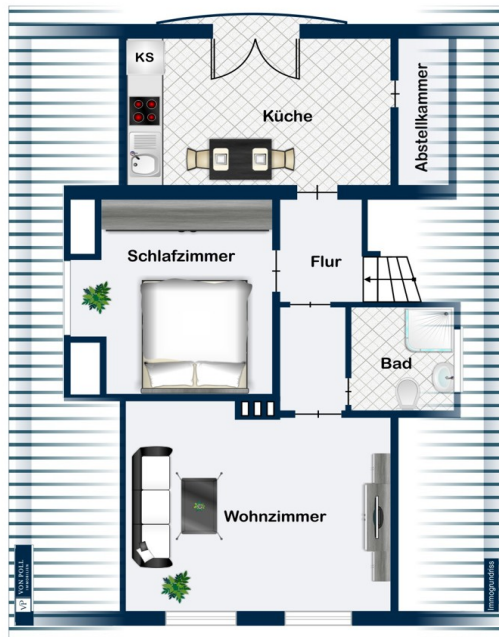
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

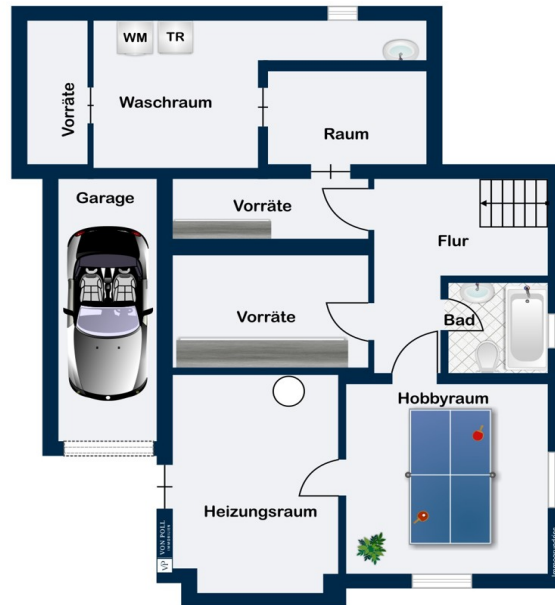
www.von-poll.com

Objektnummer: 25028449 - 22391 Hamburg

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: 25028449 - 22391 Hamburg

Ein erster Eindruck

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 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.

Objektnummer: 25028449 - 22391 Hamburg

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25028449 - 22391 Hamburg

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 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.

Objektnummer: 25028449 - 22391 Hamburg

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25028449 - 22391 Hamburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek
Tel.: +49 40 - 89 72 542 0
E-Mail: hamburg.sachsenwald@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com