

Hamburg – Billstedt

## Gemütliches Zweifamilienhaus mit großem Garten

???????? ??????????: 23252040

360°-Rundgang



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

???? ??????: 629.000 EUR • ??????????: ca. 142,52 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 1.128 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

?? ??? ??????

|                       |                                                                                                        |                      |                                                                                       |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????   | 23252040                                                                                               | ????? ???????        | 629.000 EUR                                                                           |
| ????????????          | ca. 142,52 m <sup>2</sup>                                                                              | ????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????? ???????        | ???????????????? ??????                                                                                |                      |                                                                                       |
| ?????????             | 6                                                                                                      |                      |                                                                                       |
| ????????????? ???     | 4                                                                                                      |                      |                                                                                       |
| ??????????            |                                                                                                        | ????? ?????????????? | 2009                                                                                  |
| ??????????            | 3                                                                                                      | ?????????            | ???????                                                                               |
| ????? ??????????????  | 1928                                                                                                   | ??????????????       |                                                                                       |
| ?????? ?????????????? | 1 x ?????????? ???<br>??????????????, 2 x<br>?????????????? ??????<br>??????????????, 1 x<br>????????? | ?????????            | ?????????, ??????,<br>??????????????????<br>?????????, ??????????                     |

??????? ???????: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

????????????? ??????????

|                                                    |                      |                                                                            |               |
|----------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | BEDARF        |
| ????? ???????????                                  | ??????               | ??????? ???????<br>??????????                                              | 99.10 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 07.11.2033           | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                 | C             |
| ????? ???????????                                  | ??????               | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1928          |



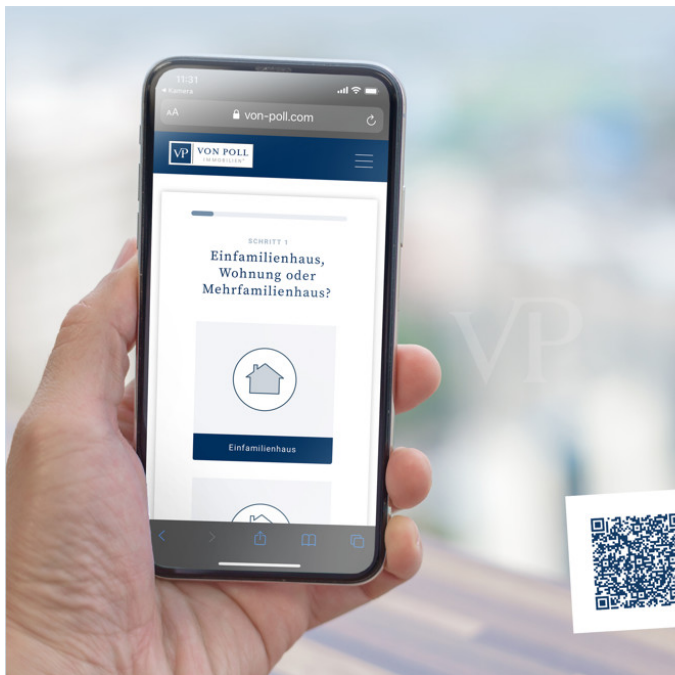
??????? ???????: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

?? ???????



??????? ?????????: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

?? ????????



**Sie möchten  
den Wert  
Ihrer Immobilie  
wissen oder  
diese verkaufen?**

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere Online-Immobilienbewertung unter [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com) und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.



Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.





???????? ??: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

?? ???????



???????? ??: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

?? ???????





???????? ??????????: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

?? ?????????



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

???????? ??????????: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

?? ????????





??????? ?????????: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

?? ????????





??????? ?????????: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

?? ????????



???????? ??????????: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

??    ????????



# WIR SIND FÜR SIE DA

## WIR BIETEN IHNEN:

- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Hypothekenzertifikat
- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus über 500 Darlehensgebern
- 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

Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

IHR ANSPRECHPARTNER:

**SEBASTIAN PLASS**

Baufinanzierungsspezialist

M.: 0162 - 406 40 17

sebastian.plass@vp-finance.de

In freier Handelsvertretung für die FP Finance Hamburg GmbH & Co. KG

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



???????? ??????????: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

?? ????????





??????? ???????: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

?? ????????



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Hamburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Wandsbek**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

??????? ?????????: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

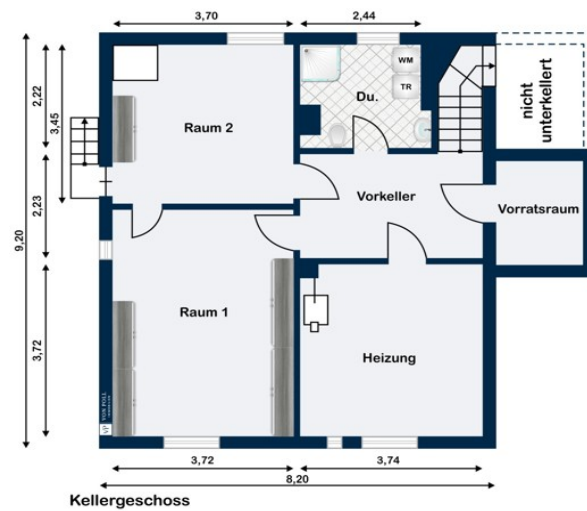
?? ????????





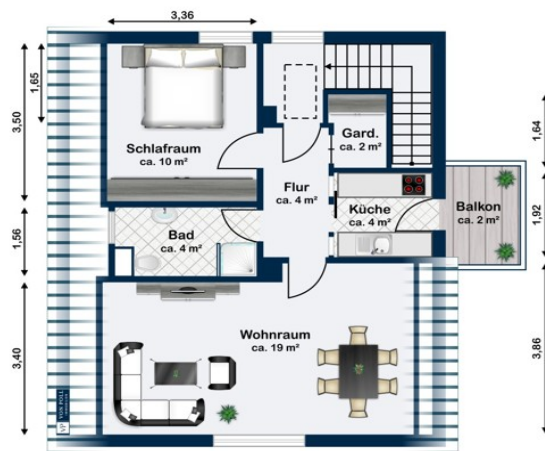
??????? ???????: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

??????









Dachgeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ???????: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

## ??? ?????? ?????????

Zum Verkauf steht ein Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1928 mit einer Wohnfläche von ca. 142,52 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 1.128 m<sup>2</sup>. Die Immobilie bietet insgesamt 6 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Das Haus ist in zwei Wohneinheiten aufgeteilt. Die erste Wohnung im Erdgeschoss bietet ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche, während die zweite Wohnung im Dachgeschoss eine Fläche von ca. 46 m<sup>2</sup> hat. Zusätzlich gibt es im Keller eine weitere Schlafmöglichkeit und die Möglichkeit, ein Home Office einzurichten. Ein Duschbad sowie eine kleine Pantry befinden sich ebenfalls im Keller. Im Erdgeschoss befinden sich drei Zimmer, ein Esszimmer und das große Wohnzimmer. Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf die Terrasse und in den Garten. Die Küche bietet genügend Platz auch dort einen Essbereich zu planen. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne. Das dritte Zimmer liegt im Souterrain und ist über das Wohnzimmer zu erreichen, genauso wie über den Kellerflur. Das Dachgeschoss hat zwei Zimmer, ein Duschbad und eine Küche. Von der Küche aus gelangen Sie auf den komplett überdachten Balkon, so dass hier der Charakter eines Wintergartens entsteht. Das Haus wurde immer wieder modernisiert, zuletzt im Jahr 2009, wobei verschiedene Maßnahmen durchgeführt wurden, wie z.B. die Außenfassade oder die Heizung. Das Warmwasser wird über Durchlauferhitzer bereitgestellt. Die Lage der Immobilie ist zentral und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die Immobilie bietet genügend Platz für eine Familie oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Mit ein wenig Aufwand verwandeln Sie dieses großzügig geschnittene Haus in ein modernes Zuhause. Bitte kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihre Fragen zu beantworten und Sie bei Ihrer Entscheidung zu unterstützen.

??????? ???????: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

??? ??? ??? ???????????

Das Objekt befindet sich sehr zentral und herausragend angebunden im Hamburger Stadtteil Billstedt. Dieser besticht durch seine sehr gute Infrastruktur, so sind Geschäfte zum Bedarf des täglichen Lebens fußläufig erreichbar, Arztpraxen, Cafes, Restaurants sowie Sporteinrichtungen befinden sich in der Nähe. Ebenso befinden sich Kindergärten, Schulen und Privatschulen in der näheren Umgebung. Auch der Schleemer Park und der Öjendorfer Park als bekannte Naherholungsgebiete sind nur einen Katzensprung entfernt und hervorragend für Jogger oder Naturliebhaber geeignet, besonders im Sommer laden diese zum Verweilen ein. Selbst die bekannten Boberger Dünen sind schnell mit dem Fahrrad zu erreichen. Mehrere Buslinien und die U-Bahn Billstedt verbinden Öjendorf mit dem Hamburger Stadtzentrum, in etwa 15 Minuten sind Sie bereits am Hauptbahnhof, der Alster und der Hafen-City nebst dem beliebten Weltkulturerbe Speicherstadt. Ebenso erreichen Sie die Autobahn in wenigen Minuten. Über diese gelangen Sie schnell in die Innenstadt und zur Ostsee ist es nur eine knappe Stunde Fahrzeit.



??????? ?????????: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 99.10 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

???????? ??????????: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

?????????????? ?????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Marcel Karstens

---

Amtsstraße 20 ????????? - Wandsbek  
E-Mail: hamburg.wandsbek@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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