Hamburg – Volksdorf

Charmantes kleines Haus mit traumhaftem Garten

CODICE OGGETTO: 22101035

PREZZO D'ACQUISTO: 790.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 150 m^2 • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.007 m^2

CODICE OGGETTO: 22101035 - 22359 Hamburg – Volksdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 22101035 - 22359 Hamburg – Volksdorf

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	22101035
Superficie netta	ca. 150 m²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1939
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	790.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1992
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 90 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 22101035 - 22359 Hamburg – Volksdorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	OEL
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	17.10.2032
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	283.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H

CODICE OGGETTO: 22101035 - 22359 Hamburg – Volksdorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 22101035 - 22359 Hamburg – Volksdorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 22101035 - 22359 Hamburg – Volksdorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 22101035 - 22359 Hamburg – Volksdorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 22101035 - 22359 Hamburg – Volksdorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 22101035 - 22359 Hamburg – Volksdorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 22101035 - 22359 Hamburg – Volksdorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 22101035 - 22359 Hamburg – Volksdorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 22101035 - 22359 Hamburg – Volksdorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 22101035 - 22359 Hamburg – Volksdorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 22101035 - 22359 Hamburg – Volksdorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 22101035 - 22359 Hamburg – Volksdorf

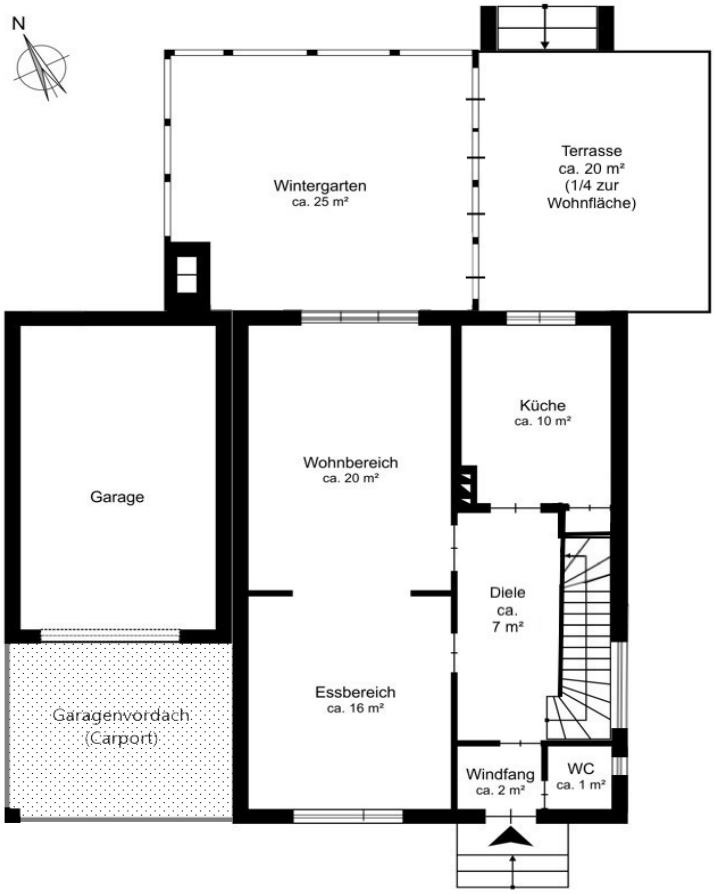
La proprietà

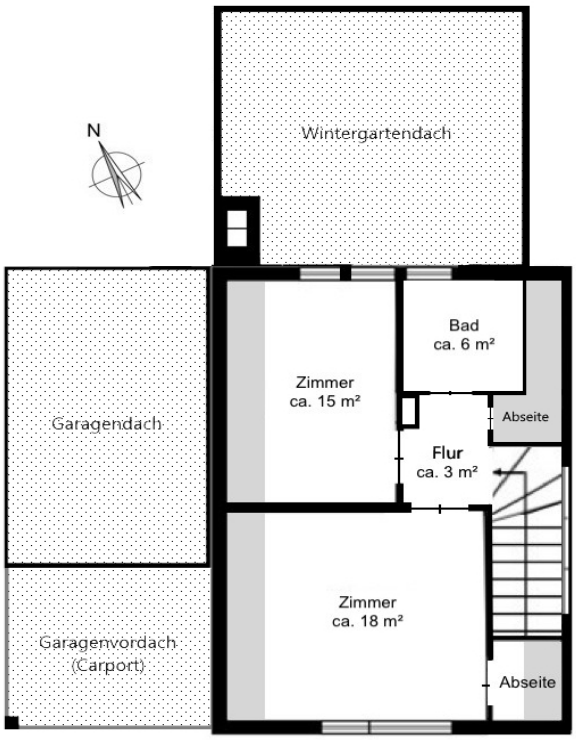
CODICE OGGETTO: 22101035 - 22359 Hamburg – Volksdorf

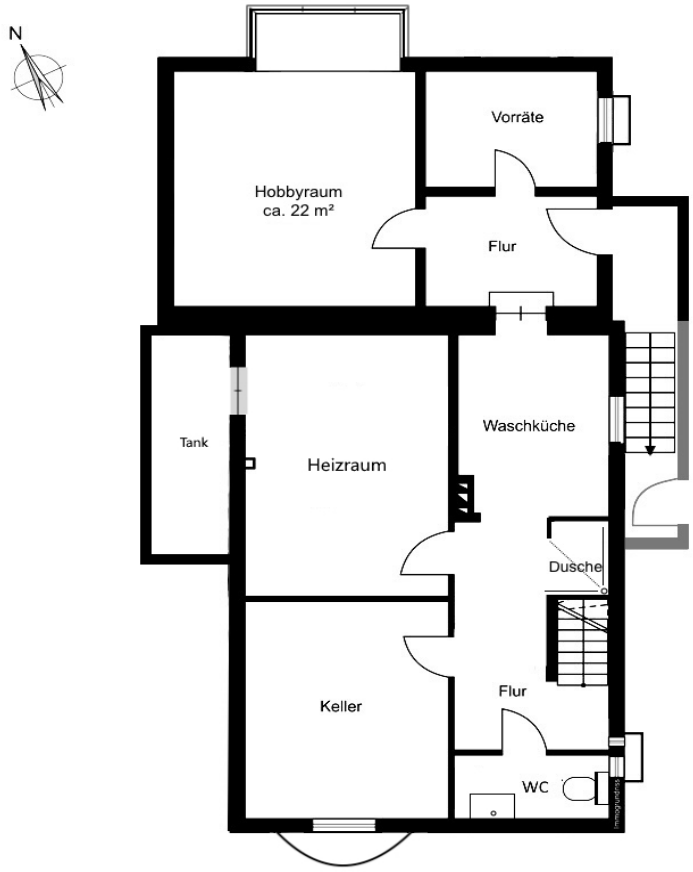
La proprietà

CODICE OGGETTO: 22101035 - 22359 Hamburg – Volksdorf

Planimetrie




N
Wintergartendach
Garagendach
Zimmer
ca. 15 m²
Bad
ca. 6 m²
Abseite
Flur
ca. 3 m²
Zimmer
ca. 18 m²
Garagenvordach
(Carport)
Abseite



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 22101035 - 22359 Hamburg – Volksdorf

Una prima impressione

Willkommen in Volksdorf - diesem charmanten Einfamilienhaus dürfen Sie gern zu neuem Glanz verhelfen! Ursprünglich wurde das kleine Siedlungshaus im Jahr 1939 auf einem ca. 1.007 m² großen Grundstück errichtet. Das Bestandshaus wurde dann 1980 um eine Garage und ein wohnlich nutzbares Untergeschoss mit separatem Zugang erweitert. Anfang der 90ziger Jahre kam ein imposanter und beheizter Wintergarten hinzu, der den Wohnbereich vergrößert und den wunderschönen Garten auf der Rückseite des Hauses zu jeder Jahreszeit geniessen lässt. Schon beim Betreten des Grundstücks werden Sie von einem liebevoll angelegten Vorgarten mit einem beeindruckenden Magnolienbaum begrüßt, ein kleiner Weg führt Sie von der Auffahrt mit Einfahrtstor zum überdachten Eingangsbereich des Hauses. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein Windfang mit angrenzendem Gäste-WC, ein gemütlicher Wohn- und Essbereich, eine geschlossene Küche sowie der bereits erwähnte große Wintergarten, welcher besonders schöne Fensterflächen sowie Glasgiebel bietet und direkten Zugang zur wind- und sichtgeschützten Terrasse ermöglicht. Auch von der Küche aus erreichen Sie ebenfalls den schön geschützten Terrassenbereich, der mit hochwertigen Granitplatten verlegt ist. Die Einbauküche selbst werden Sie ganz individuell nach Ihren Vorstellungen neugestalten. Ob aus der Küche oder dem Wohnbereich – ein Genuss ist der Blick in den wundervollen Garten, der nicht nur im Sommer eine wahre Pracht ist! Viel Grün und ein über Jahrzehnte herrlich gewachsener und sehr gepflegter Bestand an Bäumen, Sträuchern und Pflanzen werden Ihr Herz höher schlagen lassen. Zurück im Flur des Erdgeschosses gelangen Sie über eine Holztreppe in die obere Etage. Hier freuen sich ein Vollbad sowie zwei Schlafzimmer auf eine zeitgemäße Umgestaltung. Abgerundet wird dieses Angebot durch ein weitläufiges Untergeschoss mit einer überdachten Außentreppe, Abstellräumen, einer Waschküche, dem Heizungsraum, einer Dusche und einem separaten WC sowie einem schönen Hobbyraum mit einem gemütlichen Kaminofen und einem großen Lichtschacht zum Garten heraus.

CODICE OGGETTO: 22101035 - 22359 Hamburg – Volksdorf

Tutto sulla posizione

Volksdorf ist eines der Walddörfer im grünen und ruhigen Nord-Osten Hamburgs und gehört zu den bevorzugten Wohngebieten der Hansestadt. Das Naturschutzgebiet Volksdorfer Wald, die Teichwiesen und das Museumsdorf Volksdorf bieten viele Erholungs- und Freizeitaktivitäten. Diverse Sportvereine, das Kino und das Freizeitbad sowie das Natur-Freibad gestalten das Leben für Jung und Alt abwechslungsreich und interessant. Im fußläufig entfernten Dorfkern finden Sie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, einen zweimal wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt, viele Restaurants sowie ein breites Angebot an Dienstleistern und Ärzten. Kindergärten und alle vorhandenen Schulformen, wie auch das nahgelegene Walddörfer Gymnasium, machen Volksdorf zu einem familienfreundlichen Stadtteil. Volksdorf ist durch die U-Bahnlinie U1 sehr gut mit der Hamburger Innenstadt verbunden, die Fahrtzeit beträgt ca. 25 Minuten. Auch das beliebte Alstertal-Einkaufszentrum erreichen Sie mit dem Bus sowie mit dem Auto in kürzester Zeit. In die Hamburger Innenstadt gelangen Sie mit dem PKW in ca. 25 Minuten. Die Buslinie Nr. 375 hält in unmittelbarer Nähe und bringt Sie im Ringverkehr direkt zur U-Bahn Volksdorf.

CODICE OGGETTO: 22101035 - 22359 Hamburg – Volksdorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.10.2032. Endenergiebedarf beträgt 283.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODICE OGGETTO: 22101035 - 22359 Hamburg – Volksdorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sandra Husemann

Poppenbütteler Weg 191a Amburgo - Alstertal
E-Mail: hamburg.alstertal@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com