

Hamburg – Hummelsbüttel

# Das hat Stil: Bungalow in grüner Oase

CODE DU BIEN: 25101004



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

PRIX D'ACHAT: 490.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 98 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 672 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25101004 - 22399 Hamburg – Hummelsbüttel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25101004 - 22399 Hamburg – Hummelsbüttel

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25101004                      |
| Surface habitable      | ca. 98 m²                     |
| Pièces                 | 3                             |
| Chambres à coucher     | 2                             |
| Salles de bains        | 1                             |
| Année de construction  | 1977                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 490.000 EUR                                                               |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2022                                                                      |
| État de la propriété         | A rénover                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 98 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine         |

CODE DU BIEN: 25101004 - 22399 Hamburg – Hummelsbüttel

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz naturel lourd    |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 10.02.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 279.70 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1996                      |

CODE DU BIEN: 25101004 - 22399 Hamburg – Hummelsbüttel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25101004 - 22399 Hamburg – Hummelsbüttel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25101004 - 22399 Hamburg – Hummelsbüttel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25101004 - 22399 Hamburg – Hummelsbüttel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25101004 - 22399 Hamburg – Hummelsbüttel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25101004 - 22399 Hamburg – Hummelsbüttel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25101004 - 22399 Hamburg – Hummelsbüttel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25101004 - 22399 Hamburg – Hummelsbüttel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25101004 - 22399 Hamburg – Hummelsbüttel

## La propriété



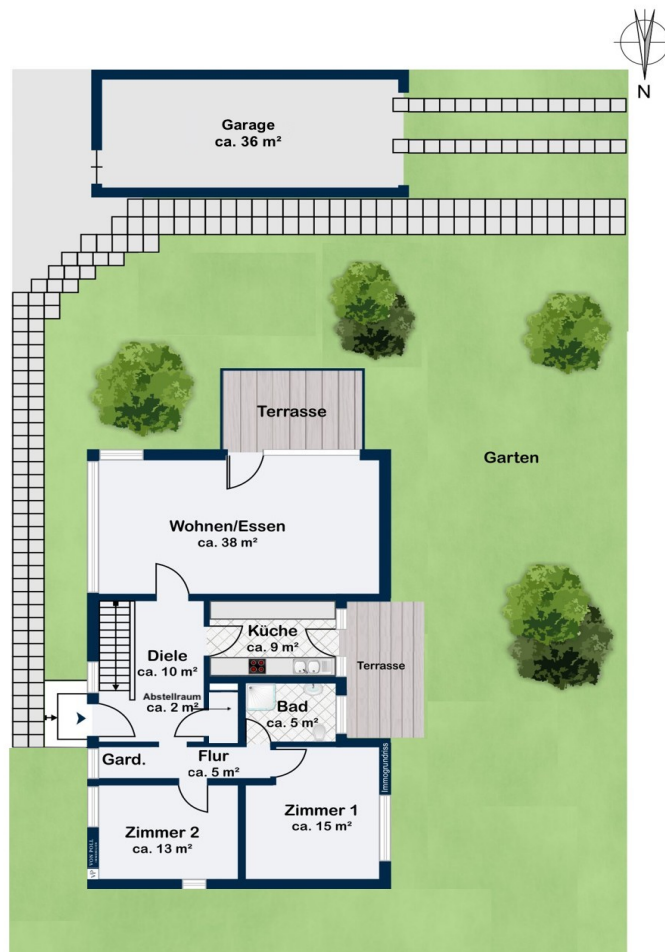
CODE DU BIEN: 25101004 - 22399 Hamburg – Hummelsbüttel

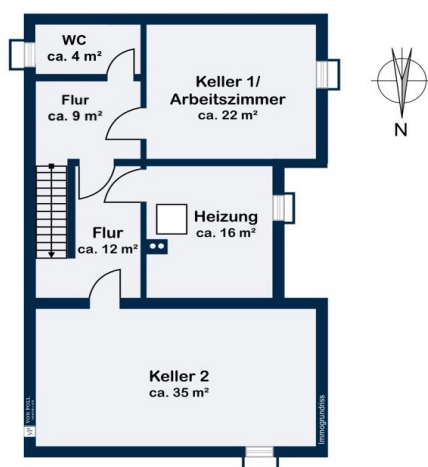
## La propriété



CODE DU BIEN: 25101004 - 22399 Hamburg – Hummelsbüttel

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25101004 - 22399 Hamburg – Hummelsbüttel

## Une première impression

Diese wunderschön eingewachsene Immobilie besticht durch ihre zentrale, jedoch abgeschlossene Lage. Der rundum angelegte, pflegeleichte Garten sorgt für grünes Wohnen inmitten einer guten Infrastruktur.

Zum Verkauf steht ein Bungalow aus dem Jahr 1977 mit einer Wohnfläche von ca. 98 m<sup>2</sup> auf einem sehr schönen Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 672 m<sup>2</sup>. Diese Immobilie ist vollunterkellert, wobei ein guter Teil des Untergeschosses (ca. 35 m<sup>2</sup>) zusätzlich zu Wohnzwecken ausgebaut wurde. Ein separates Bad ist ebenfalls Teil des Untergeschosses. Der Bungalow wurde massiv im Gartenhofhausstil errichtet und sucht nun einen neuen Eigentümer!

Das Haus verfügt über insgesamt 3 Zimmer, wobei Sie durch das Wohnzimmer direkten Zugang zur großen Südterrasse haben. Die Westterrasse erreichen Sie über die Einbauküche. Das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer mit den großen Fensterfronten ist ein besonderes Highlight dieser Immobilie. Der Boden des großzügigen Wohnzimmers mit Essbereich ist mit stilvollen Bonfol-Fliesen ausgestattet. Die beiden Schlafzimmer erreichen Sie über den hellen Hausflur.

Auf einer Holzterrasse geht es in das geräumige Untergeschoss. Vom Flur aus gelangen Sie in das große wohnlich nutzbare Zimmer sowie auch ins Bad. Sie haben desweiteren im Untergeschoss ausreichend Platz für Aufbewahrungen aller Art und selbstverständlich auch für Ihre raumgreifenden Hobbies.

Wie auf den Bildern in den Kellerräumen ersichtlich, wurde eine nachträglich angebrachte Barrieretapete Anfang des Jahres entfernt. Da die Versiegelung der Außenwände im Erdbereich im Laufe der Jahre porös geworden ist, dringt von außen Feuchtigkeit in die Wände. Ein externes Gutachten empfiehlt, die Außenwände im Untergeschoss freizulegen und per IR zu trocknen. Nach dem Trocknen (ca. 4 Wochen) könnten die Kellerwände dann neu versiegelt werden.

Komplettiert wird das Angebot mit einer sehr geräumigen Garage sowie zwei weiteren KFZ-Stellplätzen vor der Garage.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von diesem charmanten Bungalow!

CODE DU BIEN: 25101004 - 22399 Hamburg – Hummelsbüttel

## Tout sur l'emplacement

Hummelsbüttel ist einer der vielseitigsten Stadtteile der Metropole Hamburg. Am nördlichen Stadtrand gelegen, eröffnet sich hier eine neue Welt:

Die Alsterwanderwege, der Hummelsee, die Hummelsbütteler Moore, insgesamt 60 ha Naturschutzgebiet bieten den Bewohnern dieses Stadtteils einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Diesen natürlichen Lebensraum wissen auch selten gewordene Tiere wie Moorfrosch, Kreuzotter und Libellen zu schätzen. Aber nicht nur die Nähe zur Natur macht Hummelsbüttel so beliebt. Ein reges Kultur- und Vereinsleben garantieren Geselligkeit und Gemeinschaft. Verschiedene Sport -und Reitvereine runden das Angebot ab.

Sämtliche Schulformen und Kitas sind von hieraus, fußläufig zu erreichen. Auch die Dinge des täglichen Bedarfs lassen sich von zu Hause bequem zu Fuß oder mit dem Rad besorgen - so sind Sie in etwa 15 Minuten zum Einkaufen am Poppenbüttler Markt. Etliche Ärzte und Apotheken, sowie Restaurants stehen optimal zu Ihrer Verfügung. Im beliebten Alstertal Einkaufszentrum sind Sie mit dem Auto in wenigen Minuten. Mehr als 240 Einzelhandelsgeschäfte und die große Gourmet-Markthalle lassen hier keine Wünsche offen.

Hummelsbüttel selbst ist gut durch den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Etliche Bushaltestellen, sowie S-Bahnhöfe in den Nachbarstadtteilen sind schnell erreicht. Ein Pluspunkt ist außerdem die Nähe zum Flughafen.

Überzeugen Sie sich gerne selbst bei einer Besichtigung von dieser besonderen, familienfreundlichen Lage.

CODE DU BIEN: 25101004 - 22399 Hamburg – Hummelsbüttel

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 279.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

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 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.

CODE DU BIEN: 25101004 - 22399 Hamburg – Hummelsbüttel

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sandra Husemann

---

Poppenbütteler Weg 191a, 22399 Hamburg

Tel.: +49 40 - 53 32 73 59 0

E-Mail: [hamburg.alstertal@von-poll.com](mailto:hamburg.alstertal@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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