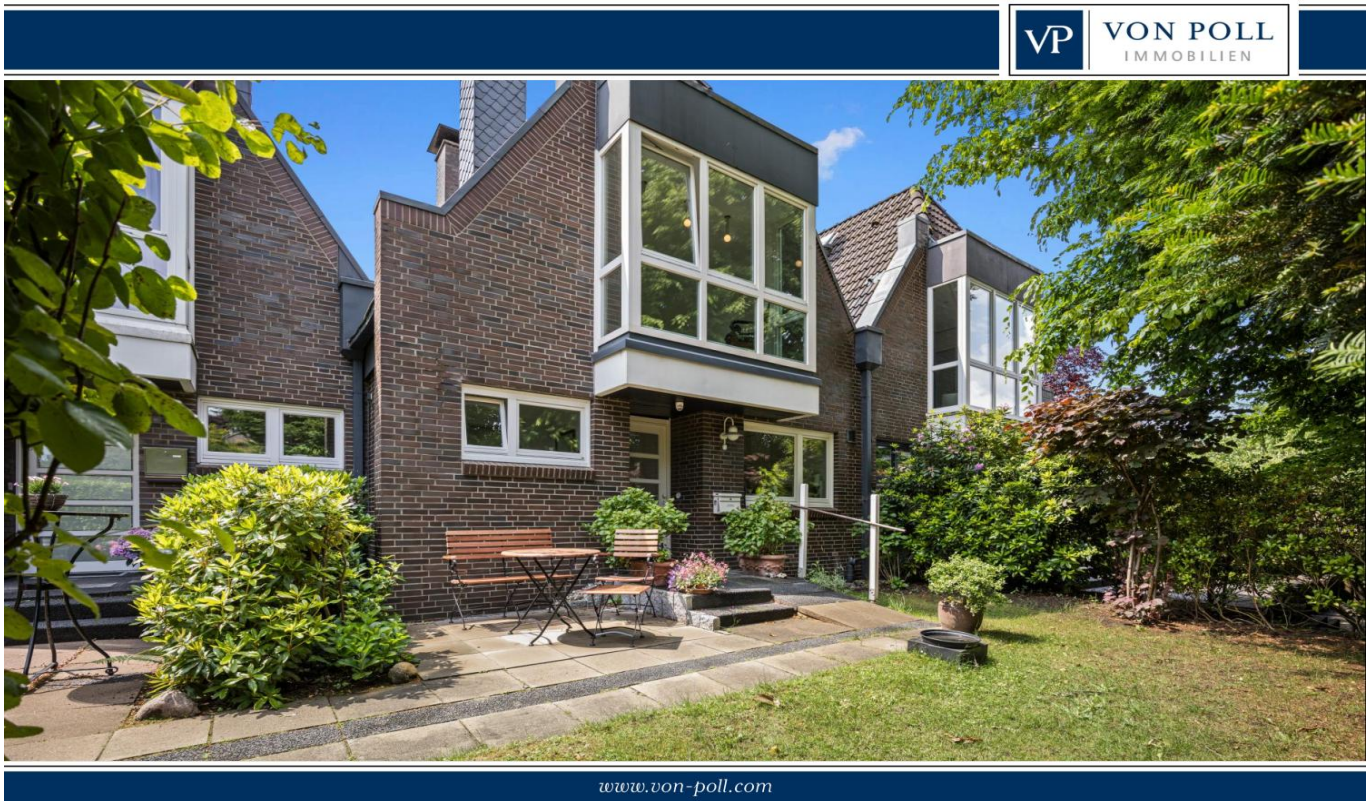
Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

# Stadthaus in begehrter Wohnlage von Wellingsbüttel

***VP azonosító: 25101018***




**VÉTELÁR: 920.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 122 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 401 m²**

**VP azonosító: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 25101018 |
| Hasznos lakótér | ca. 122 m² |
| Teto formája | Nyeregteto |
| Szobák | 5 |
| Hálószobák | 3 |
| FÜRDOSZOBÁK | 1 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 1983 |
| PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK | 1 x Beálló |

| | |
|---|---|
| Vételár | 920.000 EUR |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| AZ INGATLAN ÁLLAPOTA | Karbantartott |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Hasznos terület | ca. 55 m² |
| Felszereltség | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély |

**VP azonosító: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Padlófutés |
| Energiaforrás | Gáz |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 27.07.2035 |
| Energiaforrás | Gáz |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energia tanusítvány |
| Végso energiafogyasztás | 129.20 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | D |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 2004 |

**VP azonosító: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel**

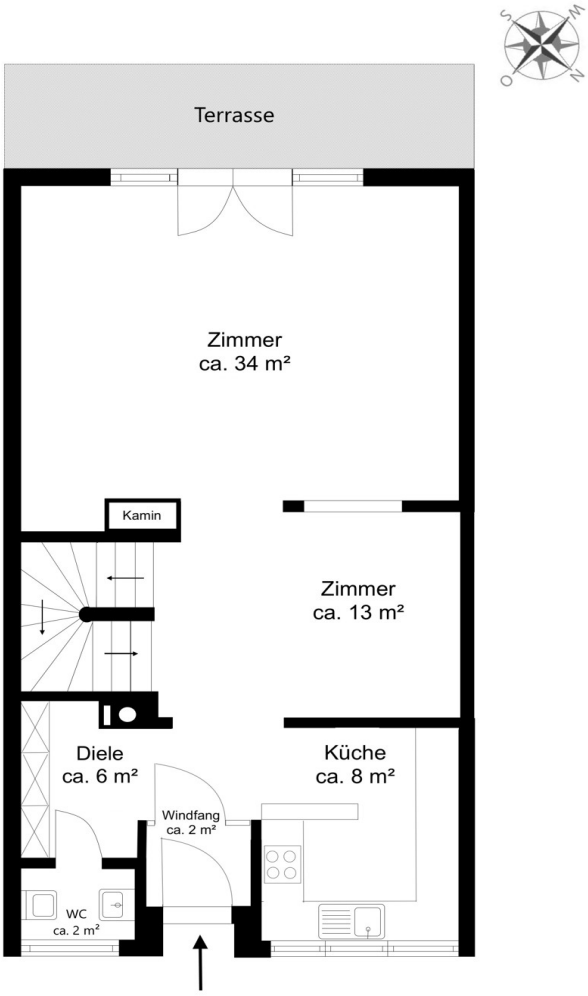
# Az ingatlan

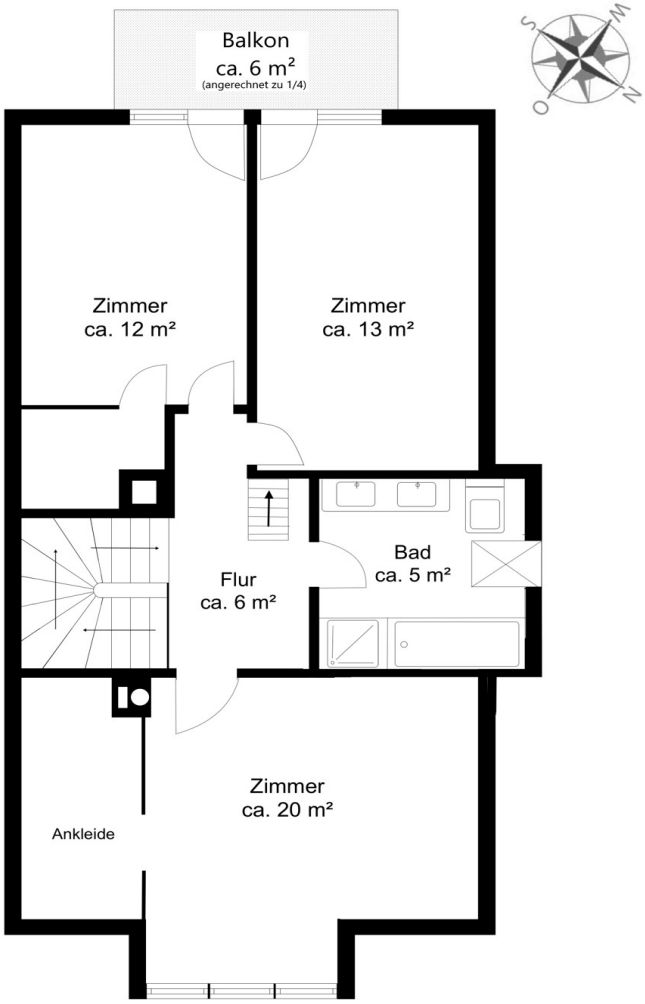
**VP azonosító: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel**

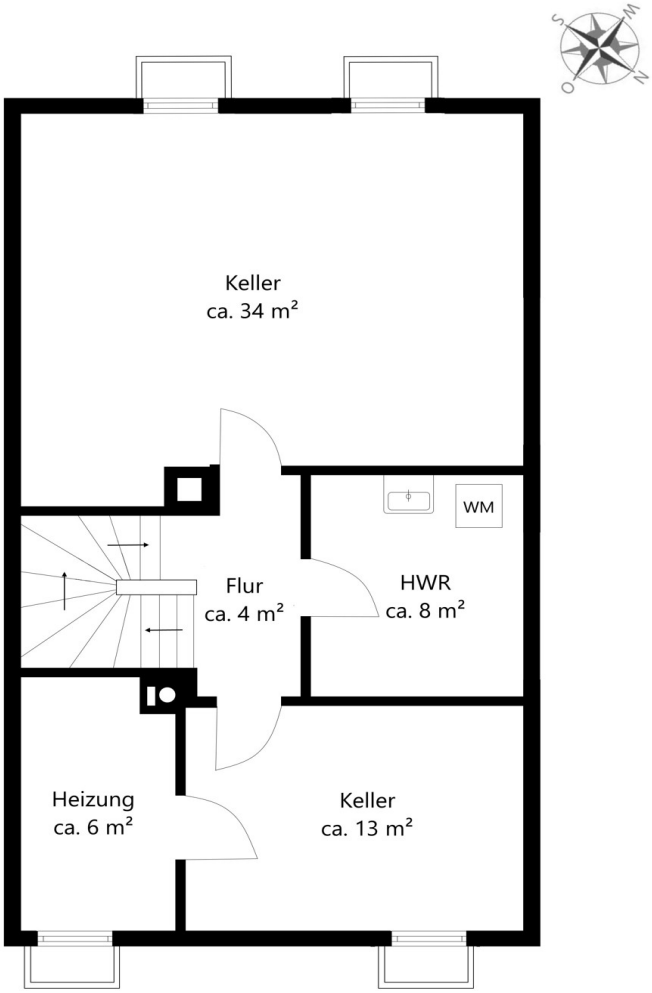
# Az ingatlan

**VP azonosító: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel**

# Alaprajzok




Balkon
ca. 6 m²
(angerechnet zu 1/4)
Zimmer
ca. 12 m²
Zimmer
ca. 13 m²
Flur
ca. 6 m²
Bad
ca. 5 m²
Zimmer
ca. 20 m²
Ankleide
S
W
O
N




Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelosséget.

**VP azonosító: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel**

# Az elso benyomás

Dieses attraktive Stadthaus mit schöner Klinkerfassade aus dem Baujahr 1983 präsentiert sich auf einem ca. 401 m² großen Grundstück in sehr ruhiger und begehrter Lage von Hamburg-Wellingsbüttel. Durch fortlaufende Modernisierung, befindet sich diese Immobilie in einem sehr guten und zeitgemäßen Zustand.

Die ca. 122 m² Wohnfläche ist familienfreundlich aufgeteilt und erstreckt sich über zwei Ebenen mit 5 Zimmern, die durch einen Vollkeller ergänzt wird.

Im Erdgeschoss werden Sie von der einladenden Diele empfangen und gelangen von dort in den hellen und großzügigen Wohn-/Essbereich mit bodentiefen Fensterelementen, die viel Tageslicht in die Räume bringen. Von hier haben Sie auch Zugang auf die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse. Genießen Sie entspannte Stunden blickgeschützt im Freien.

Die geräumige Einbauküche ist mit einer L-förmigen Küchenzeile ausgestattet, welche praktische Arbeitsabläufe und ausreichend Stauraum bereithält. Das Raumangebot im Erdgeschoss wird durch das Gäste-WC mit Fenster vervollständigt.

Über eine schöne und offene Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss, welches derzeit drei große Zimmer und ein Badezimmer bietet. Das Tageslichtbad verfügt über eine Fußbodenheizung und ist neben einer Dusche auch mit einer Badewanne sowie einem großzügigen Doppelwaschtisch ausgestattet.

In dem großen Schlafzimmer ist ein geräumiger und begehbarer Kleiderschrank vorhanden. Die zwei vorderen Zimmer bieten Zugang auf den Südwest-Balkon mit Blick in den sehr gepflegten Garten. In sämtlichen Schlafräumen sowie im Flur ist ein Teppich verlegt. Vom Flur aus gelangen Sie über eine Holztreppe auf den Spitzboden, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Im Keller befinden sich neben der Haustechnik noch drei weitere Räume, davon kann ein Raum auch als Wellnessbereich eingerichtet werden. Abgerundet wird dieses Angebot durch einen Carport mit Fahrradschuppen.
Dieses familienfreundliche Stadthaus freut sich zum 01.09.2025 über neue Eigentümer!

**VP azonosító: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel**

# Minden a helyszínrol

Die Immobilie ist im beliebten, exklusiven und trotzdem familienfreundlichen Wellingsbüttel gelegen. Der Stadtteil im ruhigen und grünen Nord-Osten Hamburgs gehört zu den begehrtesten Wohngebieten der Hansestadt. Die Lage besticht mit ihrer Nähe zum Alsterlauf und den damit verbundenen vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie der hervorragenden Infrastruktur.

Verschiedene Sportclubs, Tennis- und Hockeyvereine sowie der Golfclub Treudelberg gestalten das Leben im idyllischen Alstertal abwechslungsreich und interessant. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten am Wellingsbütteler Markt, welcher fußläufig in 15 Minuten zu erreichen ist, der beliebte Wochenmarkt sowie Restaurants, die Nähe zu Kindergärten und Schulen sowie verschiedenen Ärzten unterstreichen die hohe Wohnqualität. Alle weiteren Wünsche erfüllen sich im exklusiven Alstertal-Einkaufszentrum nebenan.

Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr ist insbesondere durch die nahgelegene S-Bahnstation Wellingsbüttel sehr gut, Sie erreichen die Hamburger Innenstadt und den Flughafen in etwa 25 Minuten. Mit dem Pkw erschließen sich die anderen
Stadtteile und das Hamburger Umland bequem über den Ring 3.

**VP azonosító: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 129.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

**VP azonosító: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sandra Husemann

Poppenbütteler Weg 191a, 22399 Hamburg
Tel.: +49 40 - 53 32 73 59 0
E-Mail: hamburg.alstertal@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához*

www.von-poll.com