

Hamburg

# Lage, Lage: Wellingsbüttel!

**CODICE OGGETTO: 25028449**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 798.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 124 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 550 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25028449 - 22391 Hamburg

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

CODICE OGGETTO: 25028449 - 22391 Hamburg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25028449	Prezzo d'acquisto	798.000 EUR
Superficie netta	ca. 124 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualficazione	2008
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Superficie lorda	ca. 68 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1935	Caratteristiche	Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25028449 - 22391 Hamburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	193.30 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.04.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1935

CODICE OGGETTO: 25028449 - 22391 Hamburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028449 - 22391 Hamburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028449 - 22391 Hamburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028449 - 22391 Hamburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028449 - 22391 Hamburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028449 - 22391 Hamburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028449 - 22391 Hamburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028449 - 22391 Hamburg

## La proprietà



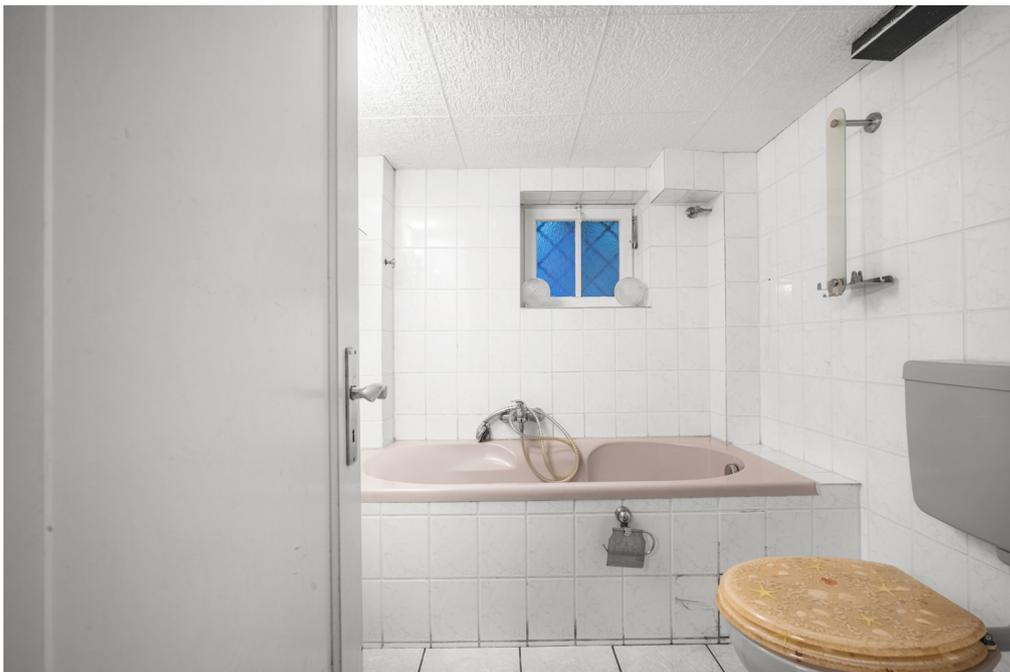
CODICE OGGETTO: 25028449 - 22391 Hamburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028449 - 22391 Hamburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028449 - 22391 Hamburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028449 - 22391 Hamburg

## La proprietà



Nicole Lübkeemann  
Immobilienmaklerin (IHK)  
T: 040 - 89 72 542 0  
nicole.luebkeemann@von-poll.com

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

Wir freuen  
uns darauf,  
Sie zu  
beraten!



**BEN TAEGE**  
Baufinanzierungs- und  
Vorsorgespezialist



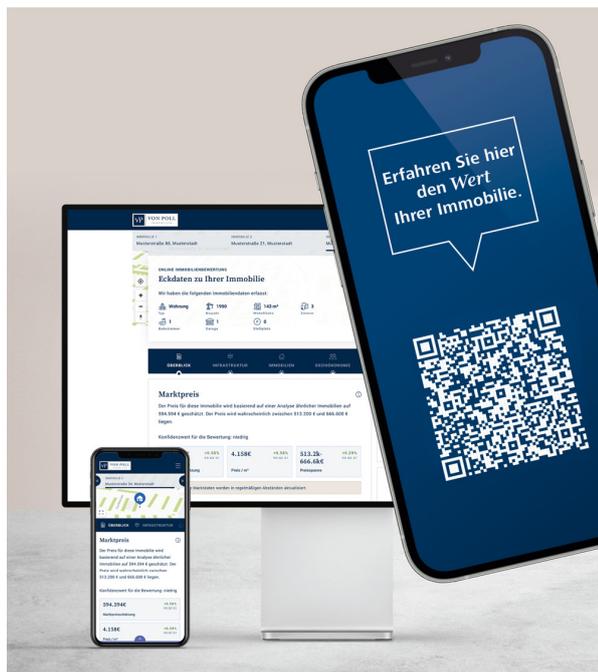
**BENJAMIN OWUSU-AFRANI**  
Volkswirt (M.Sc.),  
Baufinanzierungs- und  
Vorsorgespezialist

T.: 040 - 22 63 97 46 | [hamburg@vp-finance.de](mailto:hamburg@vp-finance.de)

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

CODICE OGGETTO: 25028449 - 22391 Hamburg

## La proprietà



**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?

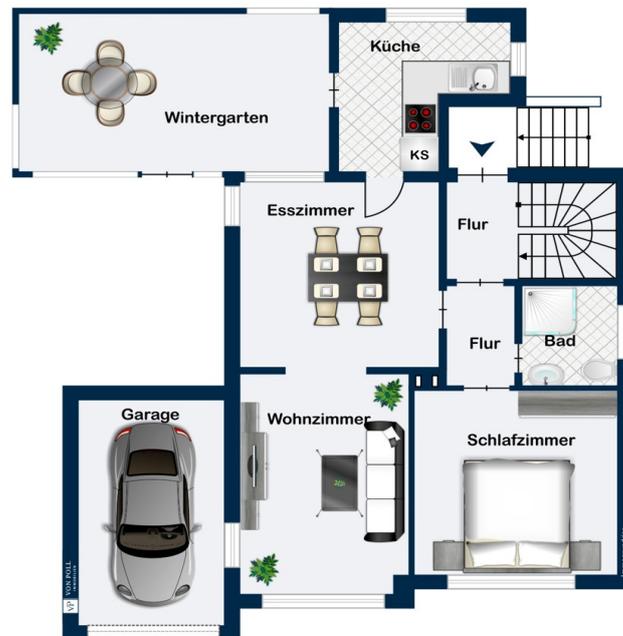
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

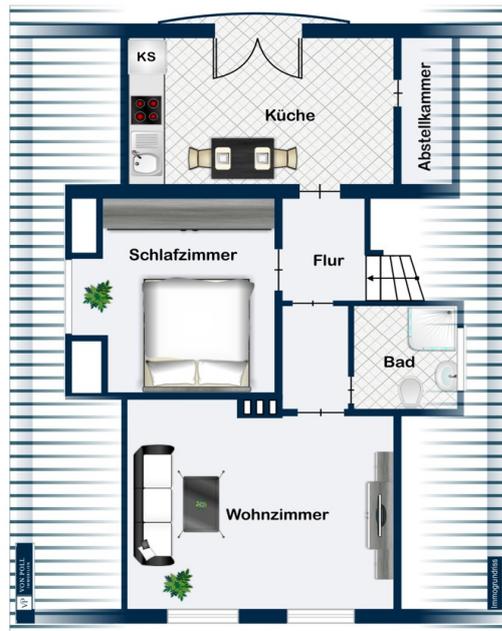
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

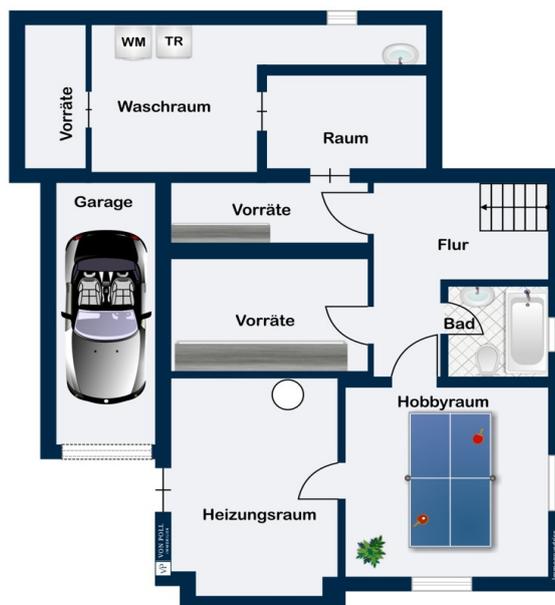
Marktpreis	4.159€	11,2%
Marktpreis	311.250	11,2%
Marktpreis	666.18€	11,2%
Marktpreis	274.294€	11,2%
Marktpreis	4.159€	11,2%

CODICE OGGETTO: 25028449 - 22391 Hamburg

## Planimetrie







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: 25028449 - 22391 Hamburg**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> erstellt. Die Wohnfläche von insgesamt ca. 124 m<sup>2</sup> 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 Holzterasse 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.

**CODICE OGGETTO: 25028449 - 22391 Hamburg**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 25028449 - 22391 Hamburg**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25028449 - 22391 Hamburg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 193.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25028449 - 22391 Hamburg**

## Partner di contatto

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

Nicole Schild

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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