

Hamburg - Billstedt

Backsteincharme, Sonnenplätze und ein Haus voller Persönlichkeit

Objektnummer: 26252009-1



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 453 m²

Objektnummer: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

Auf einen Blick

Objektnummer	26252009-1
Wohnfläche	ca. 115 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1992
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	649.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	201.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.05.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

Die Immobilie

A promotional graphic for the Von Poll Immobilien website. It features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet, all displaying the website's interface. The smartphone screen prominently shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile). The background is a solid dark blue.

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

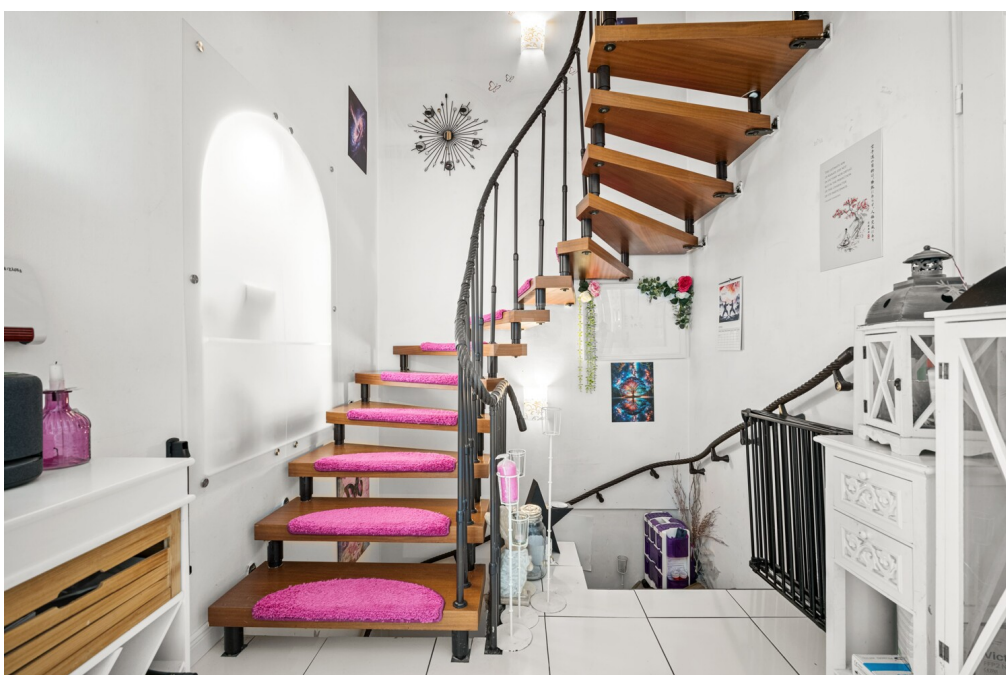
Objektnummer: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

Die Immobilie



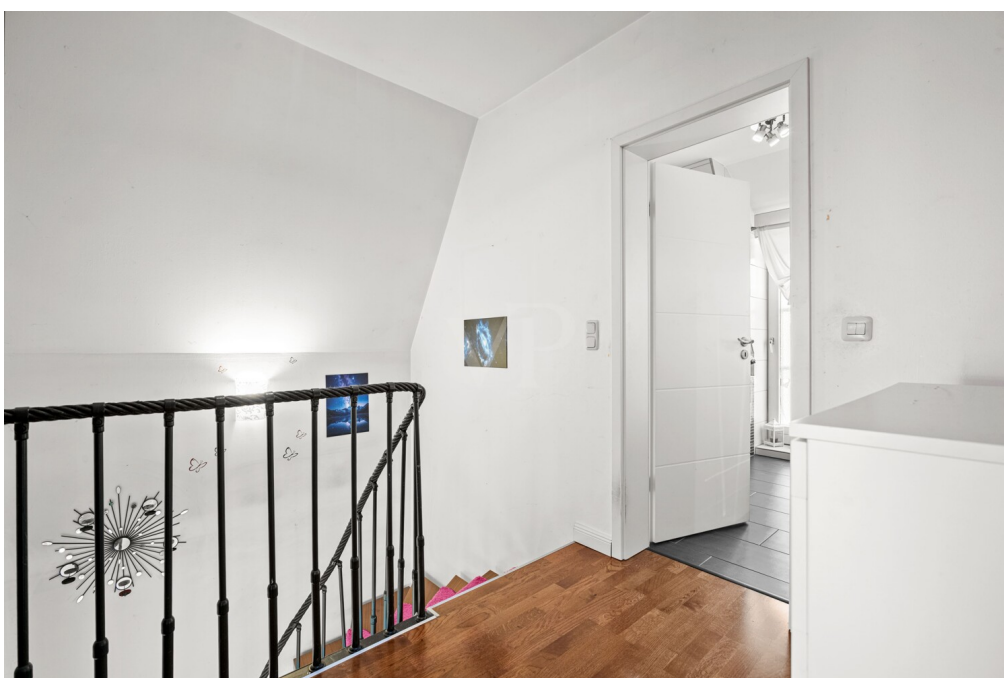
Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere Online-Immobilienbewertung unter www.von-poll.com 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.



Objektnummer: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

Die Immobilie

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



Objektnummer: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

Die Immobilie



Elisabeth Eksberg

Selbstständige Immobilienberaterin

T: 040 - 27 14 27 80

elizabeth.eksberg@von-poll.com

www.von-poll.com



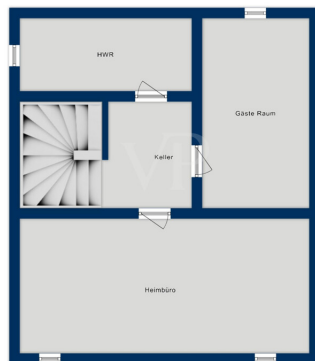
Objektnummer: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

Grundrisse



Basement, not available



Basement, not available



Konzept, nicht verbindlich

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

Ein erster Eindruck

Zurückhaltend in der Haltung, großzügig im Inneren: Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1992 verbindet rund 115 m² Wohnfläche mit einer angenehmen Privatheit auf einem ca. 453 m² großen, ideell geteilten Grundstück. Es ist damit Teil einer WEG und tritt dennoch als eigenständiges Haus mit klarer Adresse und ruhigem Charakter auf. Die rot geklinkerte Fassade, das dunkle Dach und die gepflasterte Vorfläche geben dem Haus eine norddeutsch geprägte, solide Präsenz. Der gepflegte Zustand, die Modernisierung im Jahr 2020 und die gehobene Ausstattung schaffen einen Rahmen, der sofort bewohnbar wirkt und zugleich nicht beliebig erscheint.

Im Erdgeschoss öffnet sich das Wohnen weit und hell. Der Wohn- und Essbereich spannt sich über eine großzügige Fläche mit glänzenden hellen Bodenfliesen, weißen Wänden und breiten Fensterpartien, die den Raum freundlich ausleuchten. Hier finden Esstisch, Sofa und Medienbereich selbstverständlich nebeneinander Platz, ohne sich gegenseitig zu bedrängen. Eine dekorative Deckenleiste und die ruhige Farbigkeit der Flächen verleihen dem Raum eine gepflegte, fast salonartige Note. Angrenzend zeigt sich eine offene Barzone mit warmen Holzfronten und kräftigem Pink als Akzent, lebendig, kommunikativ und angenehm unkonventionell. Drei Balkon- und Terrassenbereiche erweitern den Alltag nach draußen und geben dem Haus verschiedene Plätze für Kaffee, Sonne und frische Luft.

Auch die Erschließung besitzt Charakter. Die offene Treppe mit Holzstufen, schwarzem Geländer und farbigen Stufenauflagen setzt im Eingangsbereich einen markanten, persönlichen Akzent. Im Erdgeschoss ergänzt ein Duschbad das Raumangebot. Das Duschbad arbeitet mit großformatigen weißen Wandfliesen in sanfter Wellenstruktur, einer bodennahen Glasdusche und einem schwarzen Aufsatzbecken, das einen eleganten Kontrast setzt. Die Beheizung erfolgt über Zentralheizung und Fußbodenheizung, ein Komfort, der besonders in den gefliesten Bereichen spürbar zur Wohnqualität beiträgt.

Im Dachgeschoss liegen drei Schlafzimmer und ein weiteres Bad. Oben wechseln warme Holzfußböden, helle Wandflächen und Dachschrägen in einem ruhigen Rhythmus, der den Zimmern Geborgenheit gibt. Jedes der Zimmer hat einen eigenen Ton: mal klar und hell, mal farbkraftig, mal zurückgenommen. Ein Zimmer öffnet sich mit bodentiefem Fensterelement und französischem Austritt zum Licht, die pinkfarbenen Wandfelder setzen dabei einen selbstbewussten Akzent. Das Badezimmer im Dachgeschoss kombiniert helle Wandfliesen, dunklen Boden, Badewanne und Tageslicht zu einem entspannten, wohnlichen Raum. Hinzu kommt ein ausgebauter und im Jahr 2021 renovierter Keller, in dem zwei Räume als wohnähnliche Räume genutzt werden. So entsteht ein Haus, das nicht auf laute Gesten setzt, sondern auf Substanz, Pflege und eine spürbar gelebte Atmosphäre. Ein

Zuhause mit Haltung, in dem der Alltag bereits seinen Platz gefunden hat.

Objektnummer: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

Alles zum Standort

Die angebotene Immobilie befindet sich sehr zentral im Hamburger Stadtteil Kirchsteinbek (Billstedt).

Dieser besticht durch seine sehr gute Infrastruktur, so sind Geschäfte zum Bedarf des täglichen Lebens fußläufig erreichbar, denn das Billstedt-Center, Arztpraxen, Cafes, Restaurants sowie Sporteinrichtungen befinden sich in der Nähe.

Auch der Schleemer Park und der Öjendorfer Park als bekannte Naherholungsgebiete sind nur einen Katzensprung entfernt und sind hervorragend für Jogger und Naturliebhaber geeignet, gerade im Sommer laden diese zum Verweilen ein.

Mehrere Buslinien und die U-Bahn verbinden Billstedt mit dem Hamburger Stadtzentrum, so sind Sie bereits in ca.12 Minuten am Hauptbahnhof, auch die Autobahn erreichen Sie in wenigen Minuten.

Über diese gelangen Sie schnell in die Innenstadt, auch zur Ostsee ist es nur eine knappe Stunde Fahrzeit.

Objektnummer: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

Weitere Informationen

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 Handelsregistersauszugs, 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.

Objektnummer: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marcel Karstens

Amtsstraße 20, 22143 Hamburg

Tel.: +49 40 - 27 14 278 0

E-Mail: hamburg.wandsbek@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com