Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

Großzügiges Wohnen im Grünen

Objektnummer: 25101011

KAUFPREIS: 825.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 179 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 1.079 m²

Objektnummer: 25101011 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

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

Objektnummer: 25101011 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

Auf einen Blick

Objektnummer	25101011
Wohnfläche	ca. 179 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1979
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	825.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25101011 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	120.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.05.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 25101011 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25101011 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25101011 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25101011 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25101011 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25101011 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25101011 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25101011 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25101011 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25101011 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25101011 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25101011 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25101011 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

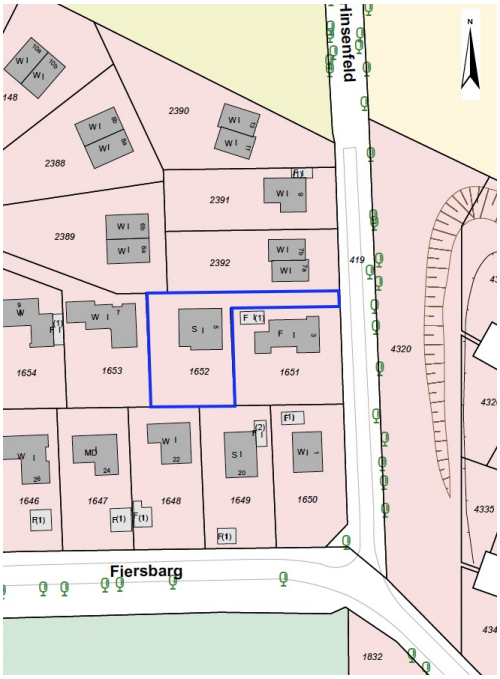
Die Immobilie

Objektnummer: 25101011 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

Die Immobilie

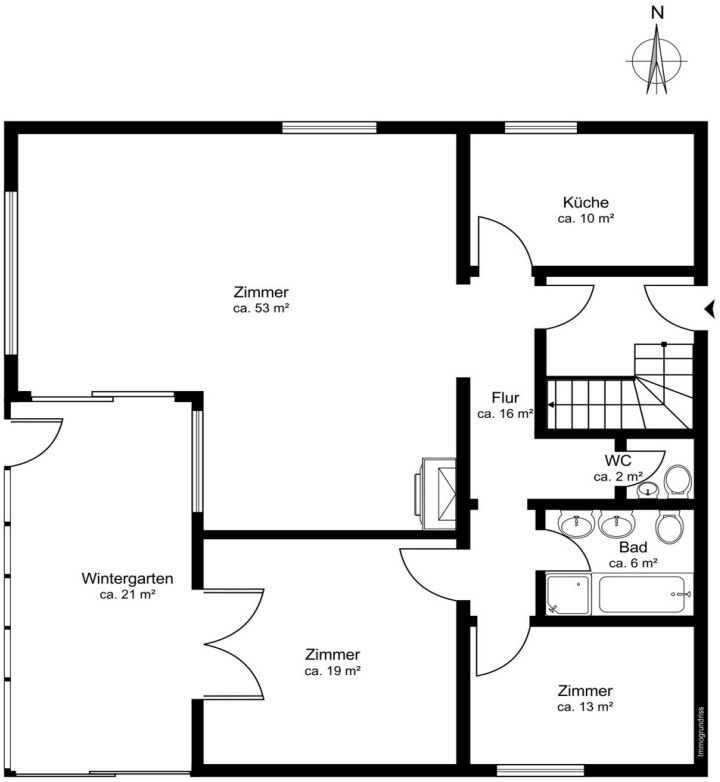
Objektnummer: 25101011 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

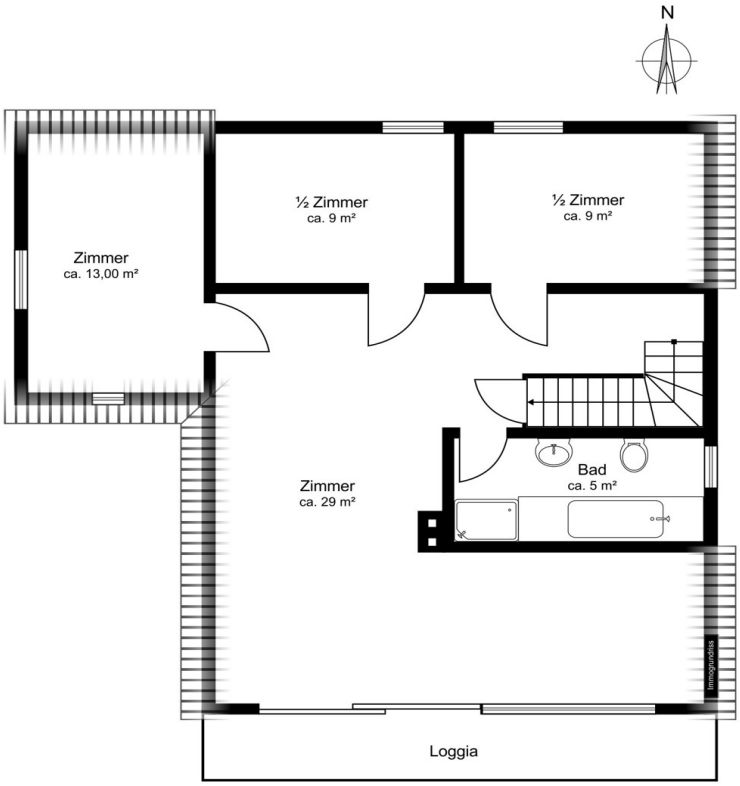
Die Immobilie

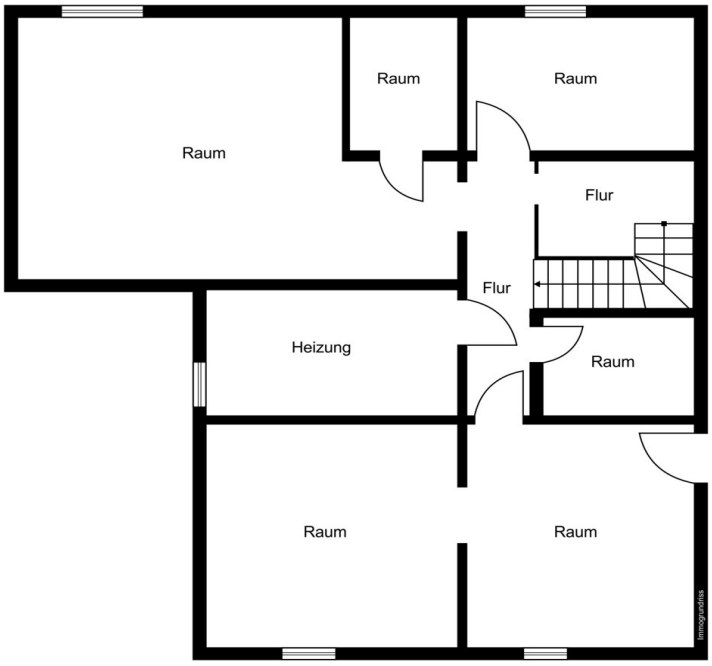


Objektnummer: 25101011 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

Grundrisse




N
Zimmer
ca. 13,00 m²
½ Zimmer
ca. 9 m²
½ Zimmer
ca. 9 m²
Zimmer
ca. 29 m²
Bad
ca. 5 m²
Loggia



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: 25101011 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

Ein erster Eindruck

Das hier zum Verkauf stehende, großzügige Einfamilienhaus wurde 1979 auf einem nach Süd-West ausgerichteten Grundstück in massiver Bauweise errichtet. Die Immobilie bietet Ihnen eine hohe Lebensqualität mit viel Platz für Ihre Familie in Sackgassenlage. Durch die komplette Einfriedung des Grundstücks ist dieses nicht einsehbar. Eine gute Bausubstanz, ein besonderes Wohngefühl und eine sehr gelungene Raumaufteilung erwarten Sie. Die ca. 179 m² Wohnfläche verteilen sich über zwei Ebenen auf 5 ganze und 2 halbe Zimmer. Bereits beim Betreten werden Sie von der Behaglichkeit der Immobilie vereinnahmt. Ein "Hingucker" ist hier sofort die einladende Diele, die den Blick in den repräsentativen Wohnbereich freigibt und die Großzügigkeit der Immobilie erahnen lässt. Der eindrucksvolle Wohn- und Essbereich mit seinen Panoramafenstern und dem angrenzenden Wintergarten bietet ein besonderes Wohnflair. Der Kamin sorgt in der kalten Jahreszeit für eine heimelige Wohlfühlatmosphäre. Die Küche liegt im vorderen Bereich des Hauses und kann durch eine Grundrissveränderung zu einer offenen Küche verwirklicht werden. Zwei helle und gut geschnittene Zimmer, ein Vollbad und ein Gäste-WC vervollständigen das Erdgeschoss. Über die offene Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss, welches Ihnen vier weitere helle Räume bietet. Von dem großen Zimmer haben Sie Zutritt auf die nach Süden ausgerichtete Loggia. Ein Schlafzimmer, zwei halbe Zimmer, die als Kinderzimmer genutzt werden können und ein helles, modernes Bad mit Badewanne und Dusche runden das Angebot im Obergeschoss ab. Sie haben die Möglichkeit, im Obergeschoss eine Küche einbauen zu lassen. Das Einfamilienhaus ist voll unterkellert und bietet neben dem Hauswirtschaftsraum und Heizungskeller sowie drei weiteren Räumen diverse individuelle Nutzungsmöglichkeiten, z.B. Gästebereich, Weinkeller und viel Stauraum. Das Angebot wird abgerundet durch einen Doppelcarport. Das gepflegte Einfamilienhaus am Ende einer Wohnstraße und einer Pferdekoppel sollen Sie sich nicht entgehen lassen - stimmen Sie gerne einen Besichtigungstermin mit uns ab!

Objektnummer: 25101011 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

Ausstattung und Details

* Fußbodenheizung im Erdgeschoss
* umfangreiche Modernisierung in 2009 (Fenster, Bad im OG., Heizung)
* Erneuerung der Gastherme 2009
* Neue extrabreite Eingangstür von 2015
* elektrische Außenrollläden
* Zweiparteien Sprach-, Klingel- und Videoanlage
* offener Kamin
* elektrisches Doppeltor
* Doppelcarport
* Keba Wallbox 11 kW (bis 22 kW möglich)

Objektnummer: 25101011 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

Alles zum Standort

Lemsahl-Mellingstedt liegt im Nord-Osten der Hansestadt Hamburg und gehört zu den beliebtesten Stadtteilen des Alstertals. Viele Wälder und Grünflächen sowie der Alsterwanderweg laden zum Wandern, Joggen, Fahrradfahren und Entspannen ein. Die Naturschutzgebiete Wittmoor, Rodenbeker Quellental oder der Wohldorfer Wald befinden sich alle in direkter Umgebung und bieten allesamt hervorragende Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Der exklusive Golf & Country Club Hamburg-Treudelberg, Sport- und Reitvereine, Musik- und Tanzschulen sowie weitere Angebote machen das tägliche Leben in Lemsahl-Mellingstedt, sowohl für Erwachsene als auch für Kinder und Jugendliche, abwechslungsreich und interessant. Vor Ort gibt es eine Grundschule und mehrere Kindertagesstätten. Alle weiterführenden Schulen befinden sich in den benachbarten Stadtteilen Poppenbüttel, Bergstedt und Ohlstedt. Die Dinge des täglichen Bedarfs erledigen Sie bequem in Lemsahl-Mellingstedt oder im nahegelegenden Duvenstedt, welches ein vielfältiges Einkaufsangebot und auch einen Wochenmarkt bereithält. Die Hamburger Innenstadt erreichen Sie mit dem PKW innerhalb von ca. 30 Minuten und diese ist - wie auch das ca. 10 Minuten entfernte Alstertal-Einkaufszentrum - gut mit den ÖPNV zu erreichen. Den Hamburger Flughafen erreichen Sie in nur ca. 15 Autominuten. Mit dem ÖPNV benötigen Sie zum Hamburger Flughafen ca. 40 Minuten.

Objektnummer: 25101011 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.5.2035. Endenergieverbrauch beträgt 120.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. 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.

Objektnummer: 25101011 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Husemann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com