

Hamburg - Billstedt

Familienfreundliches Wohnen mit großzügigem Grundstück

Objektnummer: 26252013



KAUFPREIS: 625.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 824 m²

Objektnummer: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

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

Objektnummer: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

Auf einen Blick

Objektnummer	26252013
Wohnfläche	ca. 125 m ²
Zimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1968
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	625.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	290.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.08.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

Die Immobilie

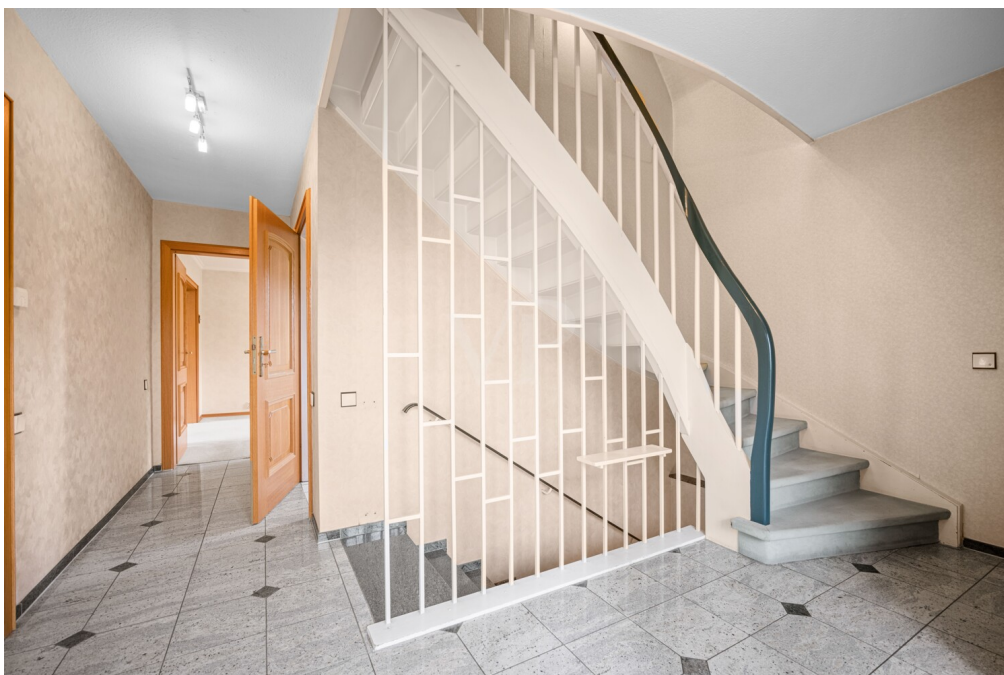


**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

Objektnummer: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

Die Immobilie



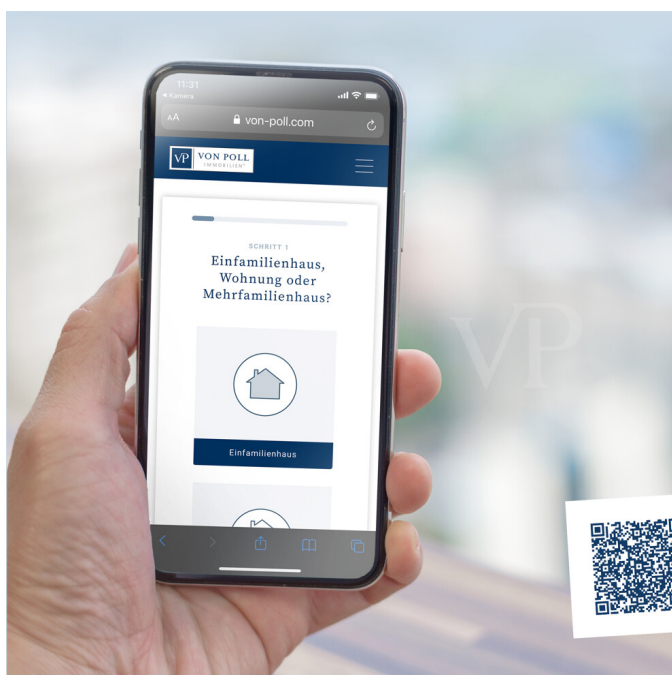
Objektnummer: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 26252013 - 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: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

Die Immobilie



Elisabeth Eksberg

Selbstständige Immobilienberaterin

T: 040 - 27 14 27 80

elizabeth.eksberg@von-poll.com

www.von-poll.com

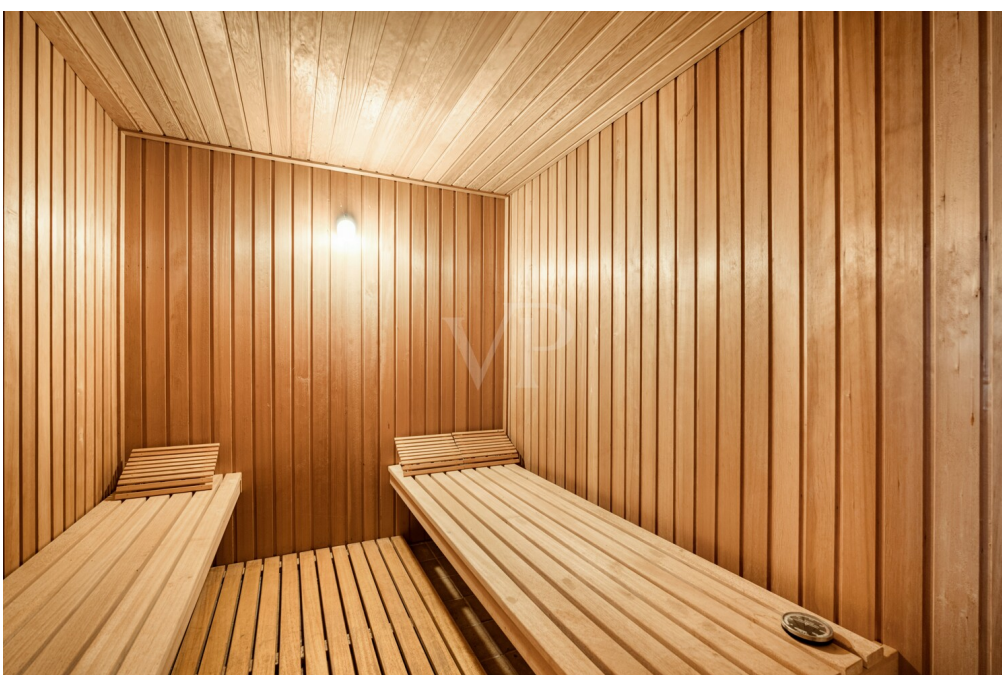
Objektnummer: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 26252013 - 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

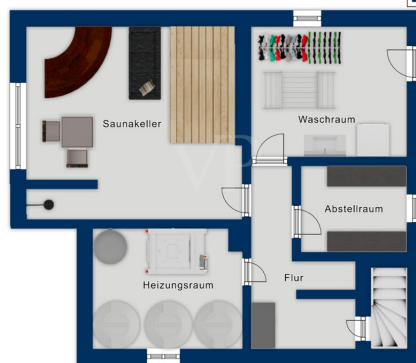
sebastian.plass@vp-finance.de

In freier Handelsvertretung für die FP Finance Hamburg GmbH & Co. KG

www.vp-finance.de

Objektnummer: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

Grundrisse



Basement floor plan (Grundriss)



Ground floor plan (Grundriss)



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: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1968 befindet sich auf einem großzügigen 824 m² großen Grundstück in einer besonders ruhigen Wohnlage von Hamburg-Billstedt. Das Haus wurde in massiver Bauweise errichtet und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 125 m² ausreichend Platz für Familien, Paare oder alle, die ein großzügiges Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten suchen.

Die insgesamt fünf Zimmer verteilen sich auf einen durchdachten Grundriss und bieten zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ob als geräumiges Familienhaus, mit Homeoffice oder zusätzlichen Gästezimmern – hier lassen sich unterschiedlichste Wohnkonzepte verwirklichen.

Der Wohnbereich überzeugt durch seine angenehme Größe und bietet direkten Zugang zum hellen Wintergarten, der den Wohnraum auf harmonische Weise erweitert. Dank seiner großen Fensterflächen entsteht hier ein lichtdurchfluteter Bereich, der sich ideal als Essplatz, Ruheoase oder gemütlicher Aufenthaltsraum eignet und zu jeder Jahreszeit einen schönen Blick in den Garten bietet.

Das weitläufige Grundstück eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Gartenliebhaber, Familien mit Kindern oder alle, die Wert auf Privatsphäre und viel Platz im Freien legen. Ob großzügige Rasenflächen, blühende Beete oder ein gemütlicher Sitzbereich – hier können individuelle Gartenideen verwirklicht werden.

Zwei Badezimmer sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort und bieten insbesondere Familien einen spürbaren Mehrwert im Alltag. Der Vollkeller erweitert die Nutzfläche erheblich und bietet neben reichlich Stauraum vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ein besonderes Highlight ist die hauseigene Sauna, die nach einem langen Tag zum Entspannen einlädt und den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Beheizt wird die Immobilie über eine Ölheizung.

Ganz besonders erwähnenswert ist die große Garage, in der Platz für zwei PKW finden und aufgrund der Höhe auch Platz für das Wohnmobil vorhanden ist. Zusätzlich steht zwei weitere Außenstellplatz für Fahrzeuge zur Verfügung.

Die solide Bauweise und die großzügigen Platzverhältnisse bilden eine hervorragende Grundlage für individuelle Modernisierungs- und Gestaltungsideen. Mit seinem großen Grundstück, dem Wintergarten, der Sauna und der ruhigen Wohnlage bietet dieses Einfamilienhaus beste Voraussetzungen, um ein Zuhause ganz nach den eigenen



VON POLL
REAL ESTATE

Vorstellungen zu schaffen.

Objektnummer: 26252013 - 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: 26252013 - 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 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.

Objektnummer: 26252013 - 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