

Hamburg - Osdorf

# Raumwunder für Familien - kompakt, gemütlich, durchdacht - 4 Räume

Objektnummer: 26132018



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

**KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 390 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26132018 - 22549 Hamburg - Osdorf**

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

Objektnummer: 26132018 - 22549 Hamburg - Osdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	26132018	Kaufpreis	549.000 EUR
Wohnfläche	ca. 86 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 57 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche
Baujahr	1980		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

**Objektnummer: 26132018 - 22549 Hamburg - Osdorf**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>16.04.2035</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>134.11 kWh/m²a</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>E</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1980</b>

Objektnummer: 26132018 - 22549 Hamburg - Osdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132018 - 22549 Hamburg - Osdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132018 - 22549 Hamburg - Osdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132018 - 22549 Hamburg - Osdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132018 - 22549 Hamburg - Osdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132018 - 22549 Hamburg - Osdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132018 - 22549 Hamburg - Osdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132018 - 22549 Hamburg - Osdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132018 - 22549 Hamburg - Osdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132018 - 22549 Hamburg - Osdorf

## Die Immobilie



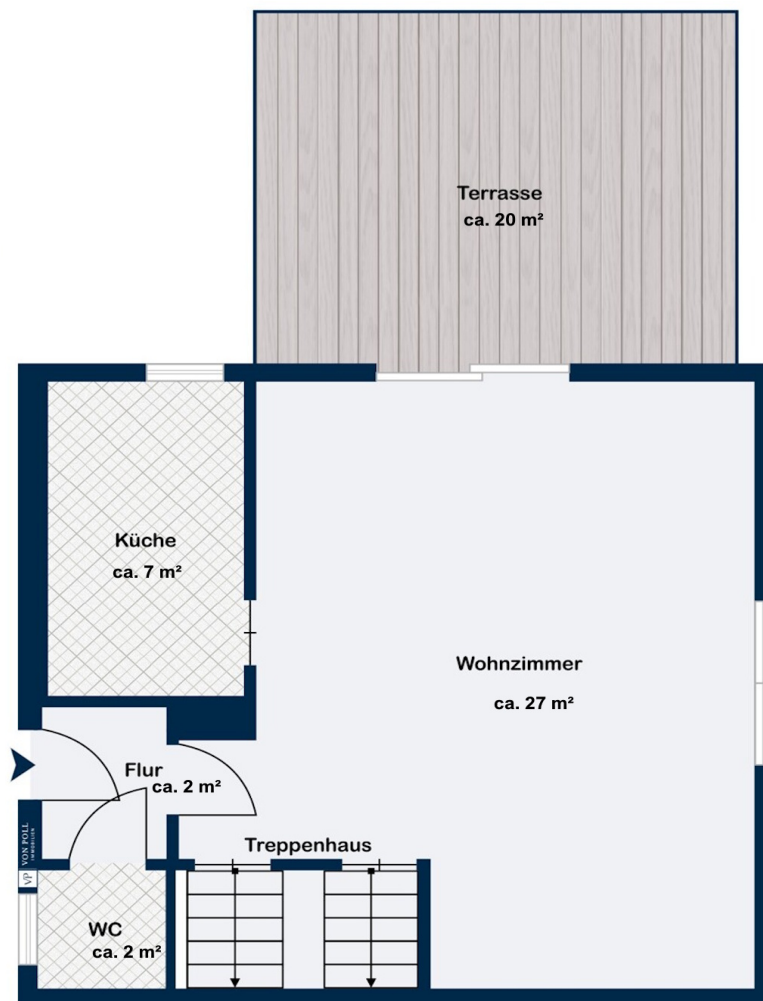
Objektnummer: 26132018 - 22549 Hamburg - Osdorf

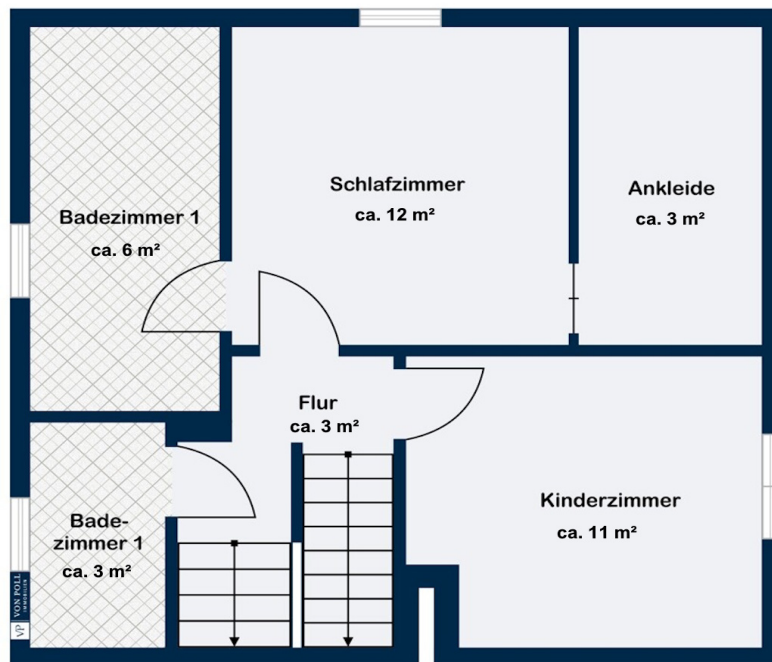
## Die Immobilie



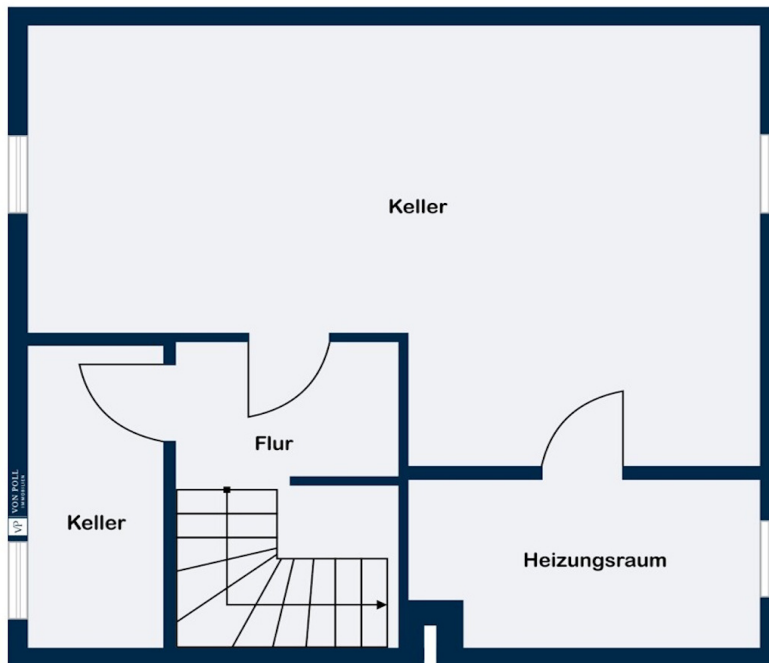
Objektnummer: 26132018 - 22549 Hamburg - Osdorf

## Grundrisse









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: 26132018 - 22549 Hamburg - Osdorf**

## **Ein erster Eindruck**

Diese attraktive Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1980 befindet sich im beliebten und familienfreundlichen Hamburger Stadtteil Osdorf. Mit einer Wohnfläche von ca. 98 m<sup>2</sup> bietet das Haus ein durchdachtes Raumkonzept und ein angenehmes Wohnambiente für Paare oder Familien.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener und heller Wohn- und Essbereich, der durch einen Kamin eine besonders gemütliche Atmosphäre erhält. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige, überdachte Terrasse und in den liebevoll angelegten, grünen Garten, der ideal zum Entspannen, Spielen und für gesellige Stunden im Freien geeignet ist. Die moderne Küche ist voll ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Ein Gäste-WC ergänzt diese Ebene sinnvoll.

Im Obergeschoss befinden sich zwei sehr gut geschnittene Zimmer, sowie zwei voll ausgestattete Bäder, die Komfort und Flexibilität im Alltag bieten.

Das Dachgeschoss verfügt über einen zusätzlichen Raum, der sich hervorragend auch als Homeoffice oder weiteres Zimmer nutzen lässt und damit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Ein weiterer Pluspunkt ist der vorhandene Keller, der zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobby- und Hauswirtschaftsbereiche bietet.

Das Grundstück ist ideell geteilt und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 780 m<sup>2</sup>, davon entfallen ca. 380 m<sup>2</sup> auf die Doppelhaushälfte. Der Garten verfügt zudem über einen Fahrradschuppen sowie ein im hinteren Bereich des Grundstücks gelegenes Gartenhaus mit kleiner Grünfläche.

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer Wohnlage mit hohem Freizeitwert. Einkaufsmöglichkeiten wie das Elbe Einkaufszentrum, diverse Schulen und Kindergärten sowie attraktive Grünanlagen wie der Lise-Meitner-Park sind gut erreichbar und unterstreichen die besondere Attraktivität des Standorts – insbesondere für Familien.

**Objektnummer: 26132018 - 22549 Hamburg - Osdorf**

## **Alles zum Standort**

**Der Stadtteil Osdorf zählt zu den gefragten Wohnlagen in den Hamburger Elbvororten und überzeugt durch seine grüne und besonders familienfreundliche Umgebung. Entsprechend erfreut sich Osdorf im Hamburger Westen großer Beliebtheit.**

**Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bieten das Elbe-Einkaufszentrum, Alt-Osdorf sowie die nahegelegenen Ortskerne von Groß Flottbek, Nienstedten und Blankenese.**

**Der nur wenige Minuten entfernte Elbstrand sowie zahlreiche Parks – darunter der Lise-Meitner-Park, der Botanische Garten und der Volkspark – laden zu erholsamen Spaziergängen und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Darüber hinaus befinden sich in der Umgebung renommierte Sporteinrichtungen wie der Hamburger Polo Club, der Tennisclub Blankenese sowie der Groß Flottbeker Tennis-, Hockey- und Golfclub.**

**Auch im Bildungsbereich ist Osdorf gut aufgestellt: Neben den Grundschulen Wesperloh und Barlsheide stehen weiterführende Schulen wie das Lise-Meitner-Gymnasium sowie die Gymnasien Christianeum und Gymnasium Hochrad zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch die International School of Hamburg.**

**Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Der Hamburger Hauptbahnhof sowie weitere S-Bahnstationen sind bequem mit dem Bus erreichbar. Die Bushaltestelle „Achtern Styg“ befindet sich in unmittelbarer Nähe. Mit dem Auto gelangt man in etwa 20 Minuten in die Hamburger Innenstadt.**

**Objektnummer: 26132018 - 22549 Hamburg - Osdorf**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26132018 - 22549 Hamburg - Osdorf**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sandra Lundt**

---

**Blankeneser Bahnhofstraße 50, 22587 Hamburg**

**Tel.: +49 40 - 41 35 86 59 0**

**E-Mail: [hamburg.elbvororte@von-poll.com](mailto:hamburg.elbvororte@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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