

Hamburg - Billstedt

# Familienzeit im gepflegten Einfamilienhaus

Objektnummer: 26252009



**KAUFPREIS: 689.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 453 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt**

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

Objektnummer: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

## Auf einen Blick

Objektnummer	26252009	Kaufpreis	689.000 EUR
Wohnfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2020
Badezimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	1992	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Freiplatz	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Verbrauchsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>201.50 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>21.05.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>F</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1992</b>

Objektnummer: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

## Die Immobilie



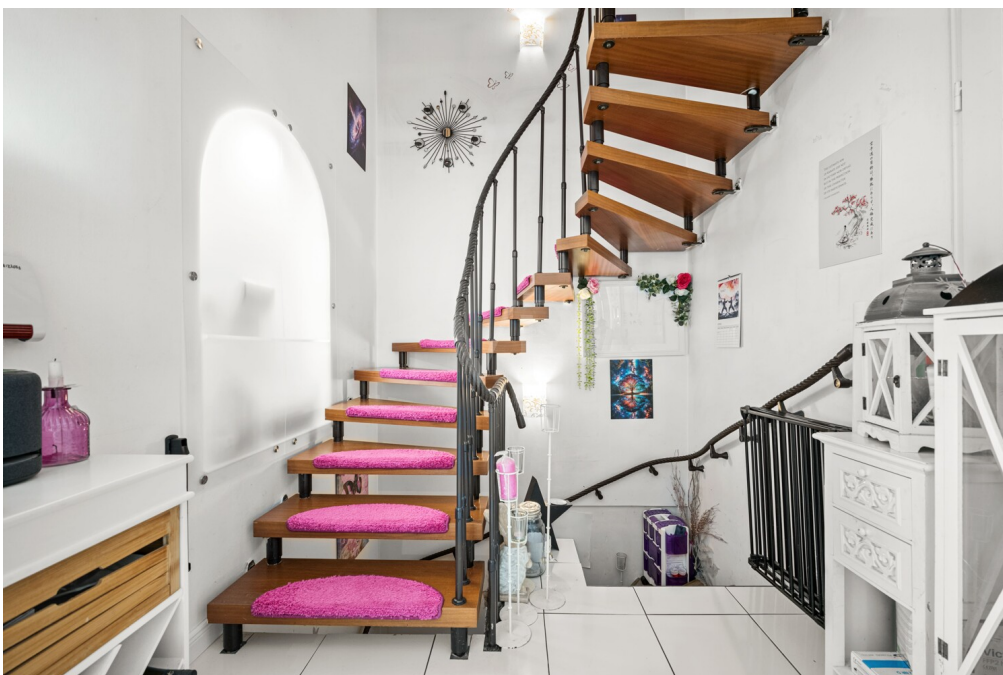
Objektnummer: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

## Die Immobilie



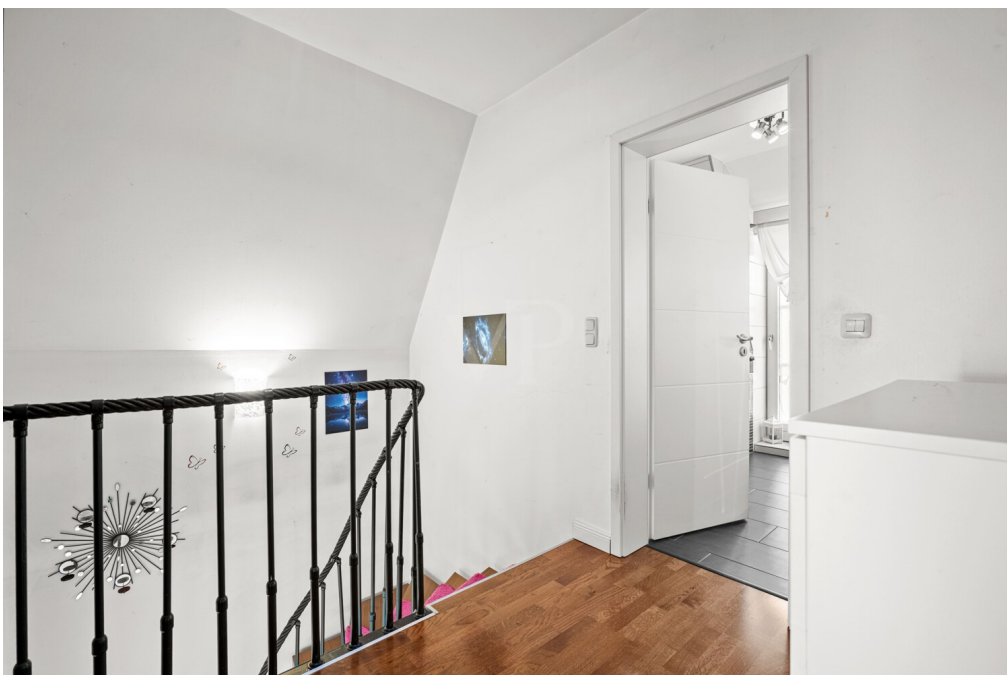
Objektnummer: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

## Die Immobilie



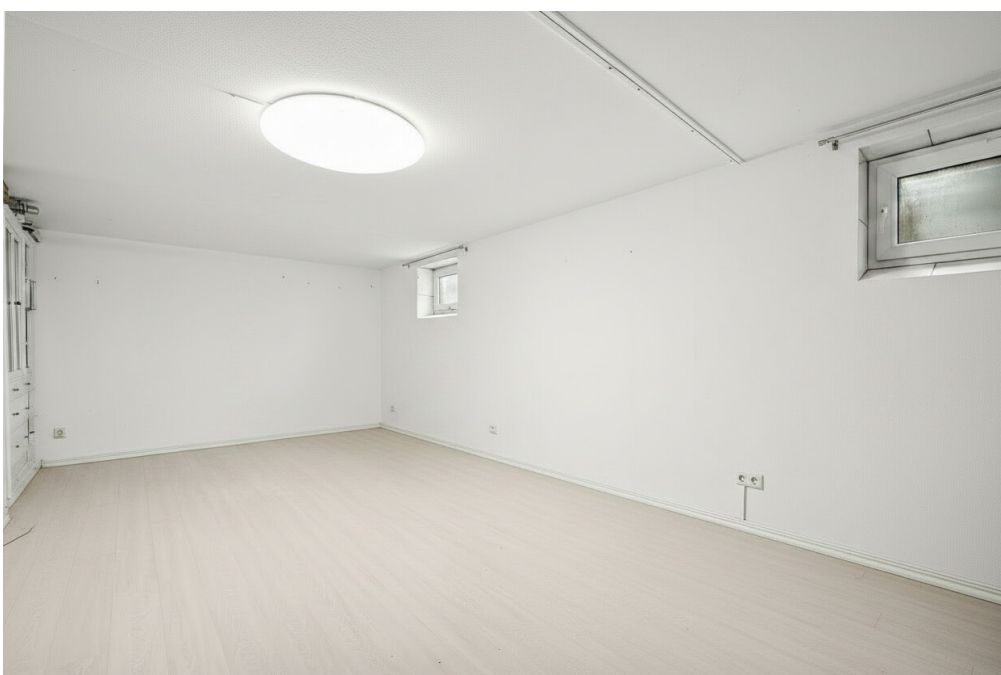
Objektnummer: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

## Die Immobilie



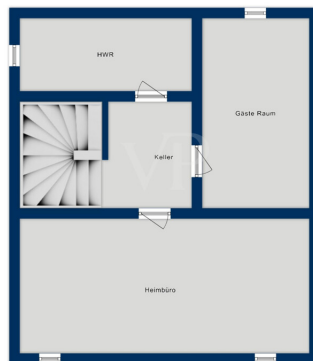
Objektnummer: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

## Grundrisse





Grundriss, nicht maßstabes

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 - 22115 Hamburg - Billstedt**

## **Ein erster Eindruck**

**Dieses Einfamilienhaus bietet Raum für Ideen und ein Zuhause mit Entwicklungspotenzial. Auf ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf vier Zimmer, und einem etwa 453 m<sup>2</sup> großen Grundstück eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten für unterschiedliche Lebensentwürfe. Durch die ideelle Teilung des Grundstücks ist eine klare Nutzung und Abgrenzung gewährleistet.**

**Das 1992 erbaute Haus wurde laufend gepflegt zuletzt wurde im Jahr 2021 der Keller umfassend modernisiert. Entsprechend präsentiert sich die Immobilie in einem zeitgemäßen Zustand und verbindet solide Bauweise mit modernem Wohnkomfort.**

**Im Inneren überzeugt die Immobilie mit einer funktionalen und zugleich flexiblen Raumstruktur. Vier Zimmer, sowie zwei weitere vielseitig nutzbare Räume im Keller bieten ausreichend Platz für Familie, Gäste oder die Einrichtung eines Homeoffice. Das Badezimmer im Dachgeschoss ist mit einer Badewanne ausgestattet und ergänzt das komfortable Wohnangebot.**

**Im Erdgeschoss befindet sich neben der Küche und dem geräumigen Wohn-, Esszimmer ein Duschbad.**

**Besonders hervorzuheben ist die Fußbodenheizung, die eine angenehme Atmosphäre verbreitet.**

**Ein besonderes Plus stellt das Kellergeschoss dar: Hier wurden zusätzliche Räume geschaffen, die aktuell als Schlaf- und Arbeitsbereiche genutzt werden. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen separaten Hauswirtschafts- und Technikraum. Damit stehen praktische und vielseitig nutzbare Flächen zur Verfügung, die den Alltag spürbar erleichtern.**

**Auch im Außenbereich bietet das Grundstück zahlreiche Möglichkeiten. Ob als Garten, Rückzugsort oder Spielfläche – die Fläche lässt sich individuell gestalten und an persönliche Bedürfnisse anpassen.**

**Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Gerne präsentieren wir Ihnen diese Immobilie persönlich. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich vor Ort ein Bild von den Vorzügen Ihres möglichen neuen Zuhauses zu machen.**

**Objektnummer: 26252009 - 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 Schlemer 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 - 22115 Hamburg - Billstedt**

## **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: 26252009 - 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](mailto:hamburg.wandsbek@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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