

Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## 2 oder 3 Zimmer Wohnung Erdgeschoss- und Gartenkomfort

Objektnummer: 25101032A



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

KAUFPREIS: 615.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25101032A - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

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

Objektnummer: 25101032A - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25101032A  |
| Wohnfläche   | ca. 87 m²  |
| Zimmer       | 3          |
| Schlafzimmer | 1          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 2014       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                               |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 615.000 EUR                                                                           |
| Wohnungstyp                   | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2023                                                                                  |
| Zustand der<br>Immobilie      | neuwertig                                                                             |
| Bauweise                      | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche                    | ca. 8 m²                                                                              |
| Ausstattung                   | Terrasse, Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche                                     |

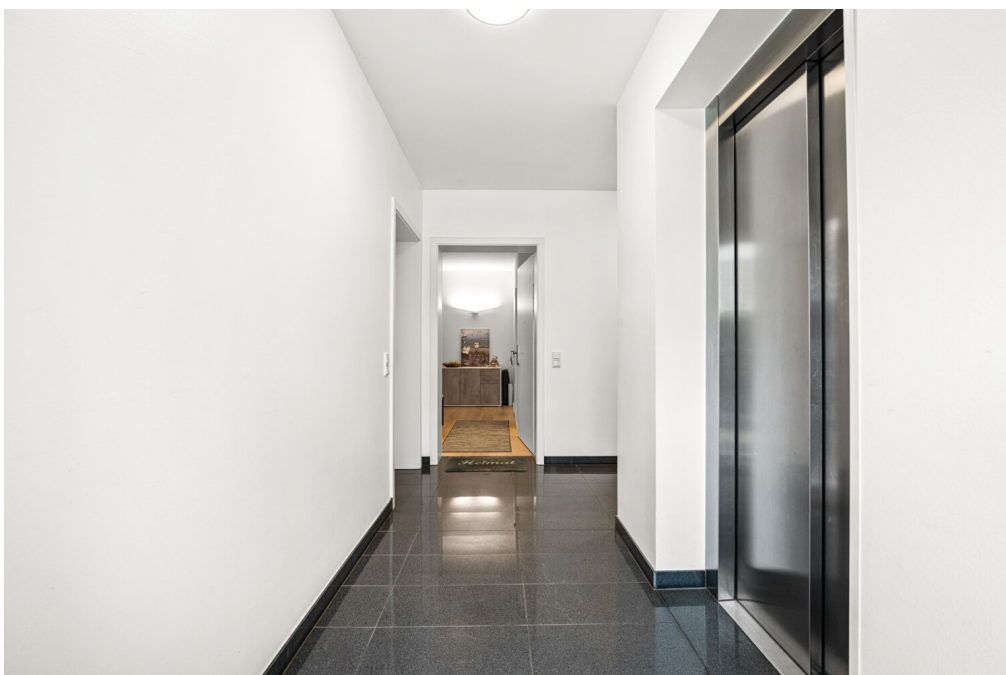
Objektnummer: 25101032A - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Pellet          | Endenergiebedarf            | 85.40 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 12.02.2026      | Energie-Effizienzklasse     | C              |
| Befeuierung                | Pelletheizung   | Baujahr laut Energieausweis | 2014           |

Objektnummer: 25101032A - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25101032A - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25101032A - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25101032A - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25101032A - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25101032A - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25101032A - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25101032A - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Die Immobilie



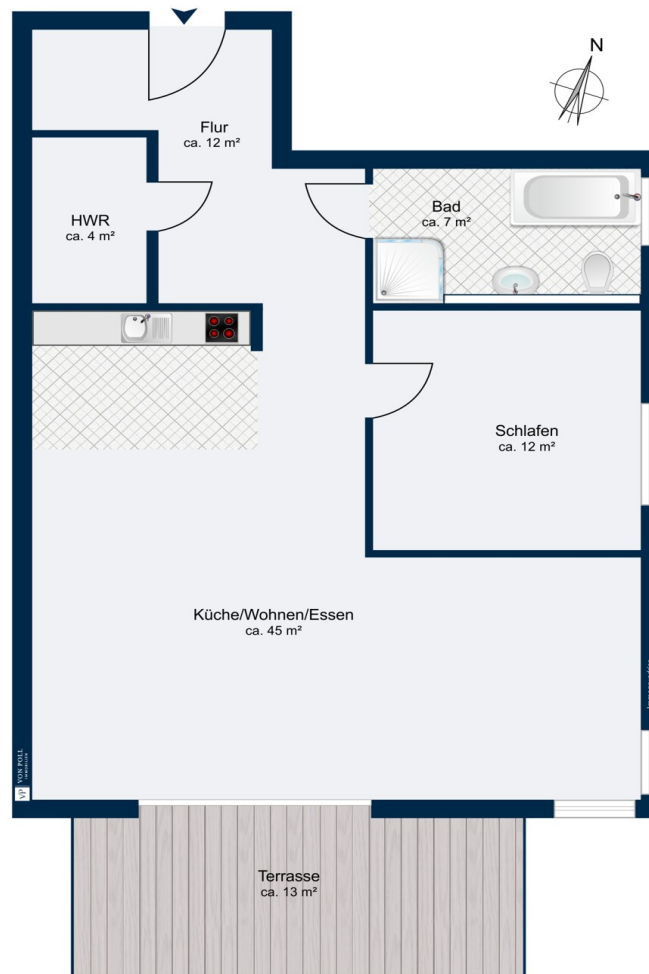
Objektnummer: 25101032A - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25101032A - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## 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: 25101032A - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Lagen der Stadt befindet sich eine hochmoderne 2-Zimmer-Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 87 Quadratmetern. Die Möglichkeit, diese Immobilie durch Einziehen einer zusätzlichen Wand auf 3 Zimmer zu erweitern, ist gegeben. Diese Wohnung im Erdgeschoss eines stilvollen Gebäudes, das 2014 erbaut wurde, besticht durch ihr durchdachtes Design, das modernes Wohnen mit behaglicher Wärme vereint. Ein Highlight dieser Immobilie ist der direkte Zugang zum eigenen Garten sowie eine sonnige Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Hier lässt sich der Alltag wunderbar mit frischer Luft und grünem Ambiente verbinden.

Die Grundrissgestaltung überzeugt durch klare Linien und vielseitige Nutzungsoptionen. Der großzügige Wohn-, Koch- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet großzügige Gestaltungsspielräume für unterschiedliche Einrichtungskonzepte. Große Fensterfronten sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine freundliche Atmosphäre zu jeder Tageszeit. Zwei Räume – darunter das Schlafzimmer – eröffnen Rückzugsorte mit viel Privatsphäre. Die zudem sehr moderne, hochwertige Ausstattung verleiht der Wohnung eine besondere Note von Eleganz und Komfort.

Diese Immobilie ist barrierearm; denn durch stufenlosen Zugang ist die Wohnung ideal für individuelle Lebenskonzepte und ist zudem altersgerecht und zukunftssicher konzipiert. Die hochwertige Ausstattung zeigt sich durch exklusive Materialien in Küche, Bad und Wohnräumen. Die Küche ist modern, funktional und hochwertig ausgestattet, sodass Kochen und gemeinsames Beisammensein zu einem komfortablen Erlebnis werden.

Der praktische Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum für Freizeit- oder Haushaltsutensilien, während der Tiefgaragenstellplatz einen sicheren und wetterunabhängigen Parkplatz gewährleistet.

Zusammenfassend bietet diese hochmoderne 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss nicht nur viel Platz und eine erstklassige Ausstattung, sondern auch barrierearmen Zugang, direkte Garten- und Terrassennutzung, einen eigenen Kellerraum sowie einen Tiefgaragenstellplatz. Hier trifft zeitgemäßes Wohnen auf Komfort, Stil und Alltagstauglichkeit – die perfekte Immobilie für anspruchsvolle Bedürfnisse und eine sehr hohe Lebensqualität.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns - Sie werden begeistert sein!

Objektnummer: 25101032A - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Ausstattung und Details

- \* barrierearm
- \* hochmodern
- \* eigener Garten mit Terrasse
- \* Fahrstuhl
- \* Tiefgaragenstellplatz
- \* Markengeräte
- \* direkt gegenüber des Ohlstedter Markts (Di und Fr 8-13 Uhr)
- \* ca. 200m zur U1 (Ohlstedt)
- \* Kaminanschluss

Objektnummer: 25101032A - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Alles zum Standort

Wohldorf-Ohlstedt ist ein Stadtteil im Nordosten von Hamburg mit ausgeprägtem ländlichen Charakter und einer sehr hohen Lebensqualität. Er ist bekannt für seine zahlreichen Grünflächen, darunter der Wohldorfer Wald und das Naturschutzgebiet Duvenstedter Brook, die zu ausgedehnten Spaziergängen und Naturerkundungen einladen.

Der Stadtteil kombiniert die Ruhe und Naturverbundenheit der Walddörfer mit guter Anbindung an die Hamburger Innenstadt durch die U-Bahn-Linie U1. Der U-Bahnhof "Ohlstedt" ist in ca. 2 Gehminuten von der Wohnung erreichbar.

Wohldorf-Ohlstedt ist einer der exklusivsten und grünsten Stadtteile Hamburgs, mit großzügigen Grundstücken sowie Villenbebauung. Der Stadtteil besticht durch eine Kombination aus ruhiger, naturnaher Lage und guter Infrastruktur. Dazu gehören Einkaufsmöglichkeiten, Wochenmarkt, Restaurants und Cafés.

Durch verschiedene Kindergärten sowie eine Grundschule und das Gymnasium Ohlstedt ist der Stadtteil sehr familienfreundlich. Für Sportbegeisterte bietet der TSV DUWO 08 eine Vielzahl an sportlichen Aktivitäten wie zum Beispiel Tennis, Handball, Fußball oder Leichtathletik für Kinder und Erwachsene an. Auch schöne Golfclubs befinden sich in der Nähe.

Objektnummer: 25101032A - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.2.2026.

Endenergiebedarf beträgt 85.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25101032A - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Husemann

---

Poppenbütteler Weg 191a, 22399 Hamburg

Tel.: +49 40 - 53 32 73 59 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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