

Hamburg / Hummelsbüttel - Hummelsbüttel

# Ihr neues Zuhause im Grünen

Objektnummer: 26101011



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

**KAUFPREIS: 990.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 172 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 800 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 26101011 - 22339 Hamburg / Hummelsbüttel - Hummelsbüttel

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

Objektnummer: 26101011 - 22339 Hamburg / Hummelsbüttel - Hummelsbüttel

## Auf einen Blick

Objektnummer	26101011	Kaufpreis	990.000 EUR
Wohnfläche	ca. 172 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	2		
Baujahr	1979	Zustand der Immobilie	gepflegt
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 94 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26101011 - 22339 Hamburg / Hummelsbüttel - Hummelsbüttel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	120.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.03.2036	Energieeffizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 26101011 - 22339 Hamburg / Hummelsbüttel - Hummelsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26101011 - 22339 Hamburg / Hummelsbüttel - Hummelsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26101011 - 22339 Hamburg / Hummelsbüttel - Hummelsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26101011 - 22339 Hamburg / Hummelsbüttel - Hummelsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26101011 - 22339 Hamburg / Hummelsbüttel - Hummelsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26101011 - 22339 Hamburg / Hummelsbüttel - Hummelsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26101011 - 22339 Hamburg / Hummelsbüttel - Hummelsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26101011 - 22339 Hamburg / Hummelsbüttel - Hummelsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26101011 - 22339 Hamburg / Hummelsbüttel - Hummelsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26101011 - 22339 Hamburg / Hummelsbüttel - Hummelsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26101011 - 22339 Hamburg / Hummelsbüttel - Hummelsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26101011 - 22339 Hamburg / Hummelsbüttel - Hummelsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26101011 - 22339 Hamburg / Hummelsbüttel - Hummelsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26101011 - 22339 Hamburg / Hummelsbüttel - Hummelsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26101011 - 22339 Hamburg / Hummelsbüttel - Hummelsbüttel

## Die Immobilie



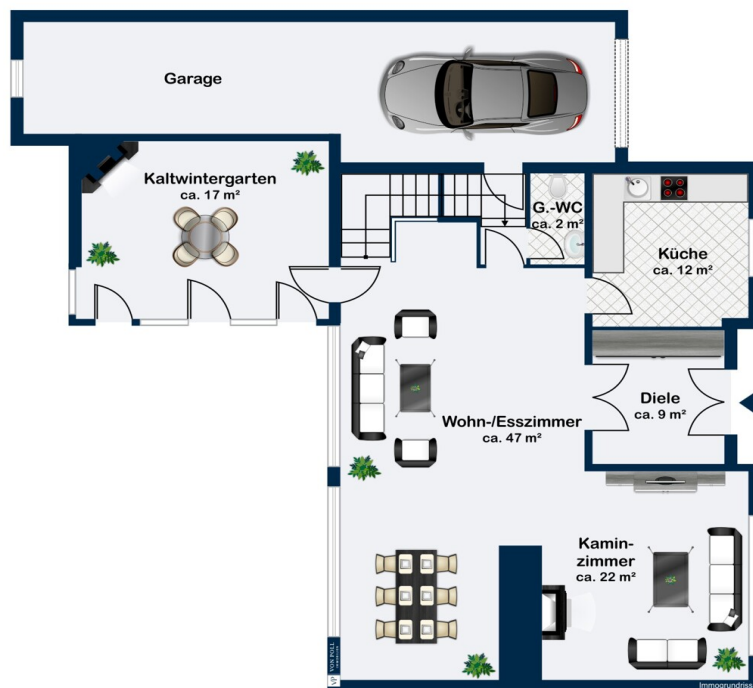
Objektnummer: 26101011 - 22339 Hamburg / Hummelsbüttel - Hummelsbüttel

## Die Immobilie

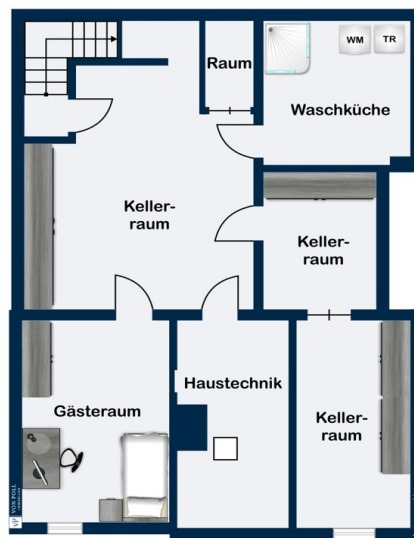


Objektnummer: 26101011 - 22339 Hamburg / Hummelsbüttel - Hummelsbüttel

## 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: 26101011 - 22339 Hamburg / Hummelsbüttel - Hummelsbüttel**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahre 1979 präsentiert sich auf einem ca. 800 m<sup>2</sup> großen, ansprechenden Grundstück in Hummelsbüttel, einem beliebten Stadtteil im Hamburger Alstertal. Die Immobilie liegt in einer verkehrsberuhigten Straße.

Mit einer Wohnfläche von ca. 172 m<sup>2</sup>, die sich auf 5 Zimmer verteilt, überzeugt das Haus durch eine optimale und familienfreundliche Grundrissgestaltung.

Über den hellen Eingangsbereich gelangen Sie in den großzügigen Wohn-/Essbereich mit ca. 47 m<sup>2</sup>, bodentiefen Fenstern und hohen Decken. Von hier aus haben Sie Zugang zum Kalt-Wintergarten mit Kamin, der Schutz vor Wind und Wetter bietet. Wer möchte hier nicht den nächsten Sommer mit Familie und Freunden verbringen?

Der liebevoll gestaltete Garten besticht durch hohe Hecken sowie wunderschöne Rhododendren und bietet absolute Privatsphäre. Hier finden Sie Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse.

Über einen kleinen Flur, in dem sich der Treppenabgang in den Keller befindet, erreichen Sie ein Gäste-WC im Erdgeschoss und die großzügige Garage, in der 2-3 Fahrzeuge Platz finden.

Ein weiteres Zimmer mit ca. 22 m<sup>2</sup> und Kamin rundet die Räumlichkeiten im Erdgeschoss ab.

Über eine offene und elegante Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, welches derzeit ein großes Schlafzimmer mit Bad en Suite, ein Kinder-/Gästezimmer mit WC

und ein Bürozimmer bietet.

Die Immobilie ist voll unterkellert. Hier stehen ein Heizungs- und zwei Hauswirtschaftsräume, eine Waschküche mit Dusche und ein weiterer Raum, der als Gäste-/Hobbyraum eingerichtet werden kann, zur Verfügung.

Abgerundet wird dieses Angebot durch ein Geräteschuppen.

Diese sehr ansprechende Immobilie freut sich auf Sie als neuen Eigentümer - überzeugen Sie sich gern selbst bei einer persönlichen Besichtigung von dieser Immobilie!

**Objektnummer: 26101011 - 22339 Hamburg / Hummelsbüttel - Hummelsbüttel**

## Ausstattung und Details

- \* Viessmann Heizungsanlage aus 2016
- \* Alarmanlage
- \* elektrische Rollläden
- \* Kamin
- \* Kalt-Wintergarten mit Kamin
- \* Garage für 2-3 Fahrzeuge
- \* Geräteschuppen
- \* Zusätzliche Dusche im Kellergeschoss

**Objektnummer: 26101011 - 22339 Hamburg / Hummelsbüttel - Hummelsbüttel**

## Alles zum Standort

Hummelsbüttel ist einer der vielseitigsten Stadtteile der Metropole Hamburgs. Am nördlichen Stadtrand gelegen, eröffnet sich hier eine neue Welt:

Die Alsterwanderwege, der Hummelsee, die Hummelsbütteler Moore, insgesamt 60 ha Naturschutzgebiet bieten den Bewohnern dieses Stadtteils einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Diesen natürlichen Lebensraum wissen auch selten gewordene Tiere wie Moorfrosch, Kreuzotter und Libellen zu schätzen. Aber nicht nur die Nähe zur Natur macht Hummelsbüttel so beliebt. Ein reges Kultur- und Vereinsleben garantieren Geselligkeit und Gemeinschaft. Verschiedene Sport -und Reitvereine runden das Angebot ab.

Das hier angebotene Immobilie liegt im Süden des Stadtteils - ganz in der Nähe zum Alsterlauf, in einer der beschaulichen, kleinen Parallelstraße der "Alten Landstraße" mit ihren mondänen Villen. Äußerst schicke, individuelle Neubauten sind hier in den letzten Jahren entstanden und prägen die unmittelbare Nachbarschaft sowie das Straßenbild positiv.

Sämtliche Schulformen und Kitas sind von hieraus fußläufig zu erreichen. Auch die Dinge des täglichen Bedarfs lassen sich von zuhause bequem zu Fuß oder mit dem Rad besorgen - so sind Sie in etwa 15 Minuten zum Einkaufen am Hummelsbütteler Markt. Etliche Ärzte und Apotheken, sowie Restaurants stehen optimal zu Ihrer Verfügung. Im beliebten Alstertal Einkaufszentrum sind Sie mit dem Auto in wenigen Minuten. Mehr als 240 Einzelhandelsgeschäfte und die große Gourmet-Markthalle lassen hier keine Wünsche offen.

Hummelsbüttel selbst ist gut durch den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Etliche Bushaltestellen, sowie S-Bahnhöfe in den Nachbarstadtteilen sind schnell erreicht. Ein Pluspunkt ist außerdem die Nähe zum Flughafen.

Überzeugen Sie sich gerne selbst bei einer Besichtigung von dieser besonderen, familienfreundlichen Lage.

**Objektnummer: 26101011 - 22339 Hamburg / Hummelsbüttel - Hummelsbüttel**

## 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: 26101011 - 22339 Hamburg / Hummelsbüttel - Hummelsbüttel**

## 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)