

Hamburg

# Ruhig - Zentral - Komfortabel

Property ID: 26028501



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

**PURCHASE PRICE: 265.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 75 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 26028501 - 22115 Hamburg**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 26028501 - 22115 Hamburg

## At a glance

Property ID	26028501	Purchase Price	265.000 EUR
Living Space	ca. 75 m <sup>2</sup>	Type	Apartment
Rooms	3	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	2	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1973	Usable Space	ca. 10 m <sup>2</sup>
Type of parking	1 x Outdoor parking space	Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26028501 - 22115 Hamburg

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	130.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.03.2029	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1973

Property ID: 26028501 - 22115 Hamburg

## The property



Property ID: 26028501 - 22115 Hamburg

## The property



Property ID: 26028501 - 22115 Hamburg

## The property



Property ID: 26028501 - 22115 Hamburg

## The property



Property ID: 26028501 - 22115 Hamburg

## The property



Property ID: 26028501 - 22115 Hamburg

## The property



Property ID: 26028501 - 22115 Hamburg

## The property



Property ID: 26028501 - 22115 Hamburg

## The property



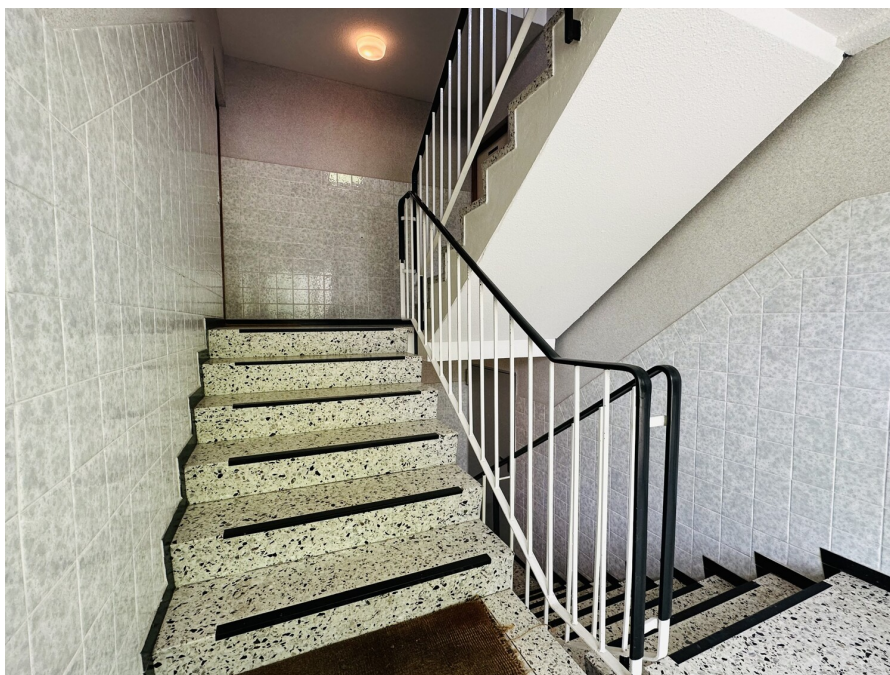
Property ID: 26028501 - 22115 Hamburg

## The property



Property ID: 26028501 - 22115 Hamburg

## The property



Property ID: 26028501 - 22115 Hamburg

## The property



Property ID: 26028501 - 22115 Hamburg

## The property

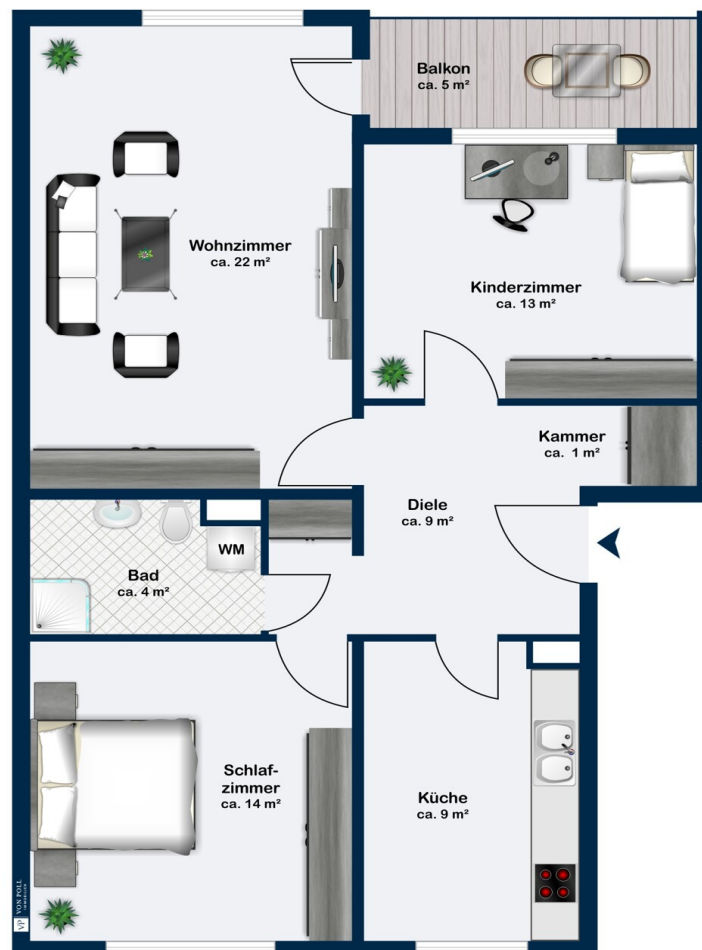


Nicole Lübkeemann  
Immobilienmaklerin (IHK)  
**T: 040 - 89 72 542 0**  
[nicole.luebkeemann@von-poll.com](mailto:nicole.luebkeemann@von-poll.com)

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

Property ID: 26028501 - 22115 Hamburg

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26028501 - 22115 Hamburg**

## **A first impression**

Diese gepflegte Eigentumswohnung befindet sich in einem zweigeschossigen Mehrparteienhaus mit insgesamt 48 Wohneinheiten und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> ein angenehmes Wohnumfeld für unterschiedliche Bedürfnisse. Die Immobilie zeichnet sich insbesondere durch ihre durchdachte Raumaufteilung aus. Sie eignet sich sowohl für Paare als auch die kleine Familie.

Insgesamt stehen dem neuen Eigentümer drei Zimmer zur Verfügung. Davon sind zwei Räume als Schlafzimmer konzipiert, die individuelle Nutzungsmöglichkeiten bieten und sowohl als klassisches Schlaf-/Kinderzimmer als auch als Arbeits- oder Esszimmer eingerichtet werden können. Das Wohnzimmer punktet mit einer angenehmen Fläche, die sich vielfältig möblieren lässt und eine gute Atmosphäre für das tägliche Leben und gesellige Stunden bietet. Von hier aus gelangen Sie auf die nach Süden ausgerichtete Loggia. Eine Markise schützt Sie zusätzlich bei Bedarf vor der Sonne.

Das Badezimmer wurde mit hellen Fliesen versehen, hat eine Dusche und einen Anschluss für eine Waschmaschine. Die Küche ist für alle gängigen Bedürfnisse ausgelegt. Auf der rechten Seite haben Sie Platz für eine gemütliche Sitzecke. Ein praktischer Einbauschränk im Flur und eine Abstellkammer runden das Raumangebot ab.

Die Wohnung ist Teil einer gepflegten Wohnanlage, was sich im Erscheinungsbild des Objektes widerspiegelt. Der laufende Unterhalt und die beständige Instandhaltung sorgen dafür, dass keine größeren Renovierungsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Ausstattungsqualität entspricht einem soliden, normalen Standard, sodass Sie von verlässlicher Bauweise und zuverlässiger Funktionalität profitieren können.

Für angenehmen Wohnkomfort sorgt die zeitgemäße Fernwärmeheizung. Diese Heizart gewährleistet eine effiziente und gleichmäßige Wärmeverteilung innerhalb der Wohnräume und stellt eine nachhaltige Versorgung sicher. Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein separates Kellerabteil. Die gemeinschaftlich nutzbare Waschküche, ein Trockenraum und eine Abstellmöglichkeit für Fahrräder tragen zur praktischen Organisation des Alltags bei. Eine wunderbare Ergänzung bietet ein Stellplatz im Freien, der sich neben dem Haus befindet.

Nutzen Sie die Gelegenheit, sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieses Angebots persönlich zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihren Anruf und teilen Ihnen gerne weitere Einzelheiten mit!

**Property ID: 26028501 - 22115 Hamburg**

## All about the location

Hamburg präsentiert sich als eine der dynamischsten Metropolen Norddeutschlands und besticht durch sein stetiges Bevölkerungswachstum von 5,3 % seit 2014, das die hohe Attraktivität der Stadt unterstreicht. Mit einer exzellent ausgebauten Infrastruktur, die durch laufende Erweiterungen der U-Bahn-Linie U5 weiter an Qualität gewinnt, bietet Hamburg seinen Bewohnern ein modernes und komfortables Lebensumfeld. Die Kombination aus wirtschaftlicher Stabilität, vielfältigen Wohnungsangeboten und einer lebendigen Kulturlandschaft macht die Hansestadt zu einem idealen Ort für Familien, die Wert auf ein sicheres und zukunftsorientiertes Zuhause legen.

In Billstedt, einem familienfreundlichen Stadtteil im Osten von Hamburg, finden Sie eine harmonische Verbindung aus komfortablen und lebendigen Familienleben. Die ruhige Wohnanlage zeichnet sich durch ein angenehmes Miteinander aus. Eine gewachsene Struktur, die dennoch in den letzten Jahren einen Generationswechsel vollzogen hat.

Für Familien bietet der Stadtteil eine hervorragende Auswahl an Bildungseinrichtungen, die fußläufig erreichbar sind: Von der Grundschule, nur zwei Minuten zu Fuß entfernt, über mehrere Kindertagesstätten in unmittelbarer Nähe bis hin zur Stadtteilschule, die in nur sieben Minuten erreichbar ist. Die Nähe zu diesen Einrichtungen gewährleistet kurze Wege im Alltag und schafft eine vertrauensvolle Basis für Ihre Kinder. Auch medizinisch sind Sie bestens versorgt: Die Praxisklinik Mümmelmansberg sowie mehrere Apotheken sind in weniger als zehn Minuten zu Fuß erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten, darunter mehrere Spielplätze und Sportanlagen, die sich in einem Radius von nur wenigen Gehminuten befinden und Raum für aktive Erholung und gemeinsames Familienleben bieten. Die Steinfurther Diek, ein Naherholungsgebiet, ist fußläufig in nur 7 Minuten erreichbar. Auch die über die Stadtgrenzen hinaus bekannten Boberger Dünen befinden sich quasi vor der Haustür. Hier finden Sie neben ausgiebigen Wanderwegen einen Segelflughafen und einen See vor: Natur pur!

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung rundet das Bild ab: Die U-Bahn Station Mümmelmansberg ist in etwa acht Minuten zu Fuß erreichbar und verbindet den Stadtteil schnell und bequem mit dem Hamburger Zentrum. Zusätzlich sorgen mehrere Buslinien für flexible Mobilität, während die nahegelegenen Autobahnanschlüsse eine unkomplizierte Erreichbarkeit auch mit dem Auto garantieren.

**Property ID: 26028501 - 22115 Hamburg**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Nicole Schild**

---

**Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek**

**Tel.: +49 40 - 89 72 542 0**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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