Hamburg – Billstedt

Gemütliches Zweifamilienhaus mit großem Garten

Property ID: 23252040

PURCHASE PRICE: 629.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 142,52 m^2 • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 1.128 m^2

Property ID: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

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

Property ID: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

At a glance

Property ID	23252040
Living Space	ca. 142,52 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1928
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	629.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2009
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	07.11.2033
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	99.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1928

Property ID: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

The property

Property ID: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

The property

Property ID: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

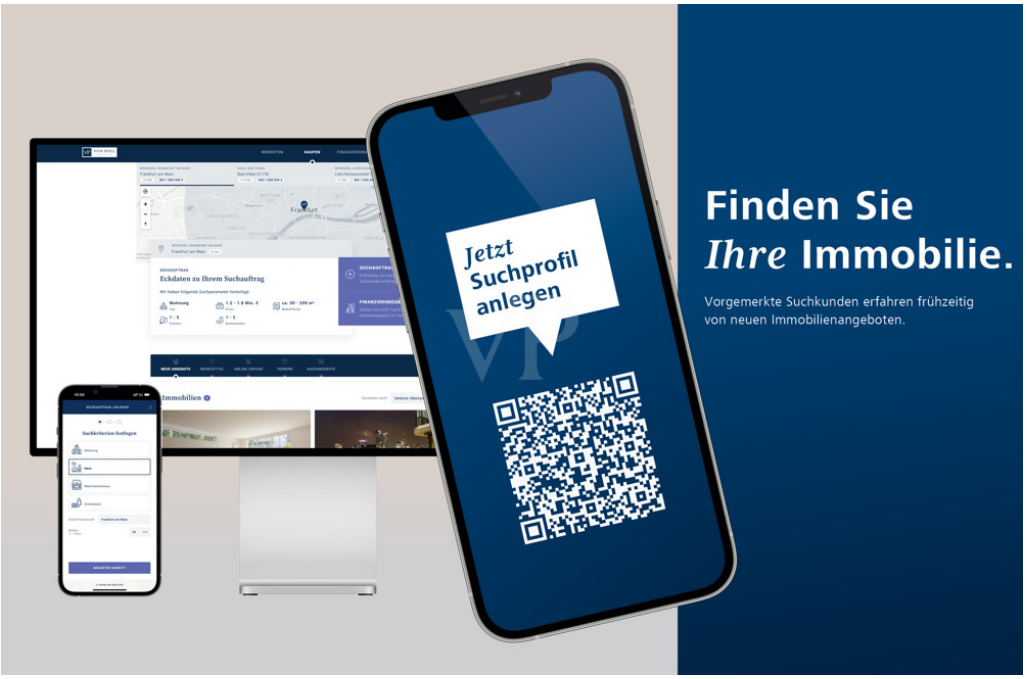
The property

Property ID: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

The property

Property ID: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

The property



Property ID: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

The property

Property ID: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

The property

Property ID: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

The property

Property ID: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

The property

Property ID: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

The property

Property ID: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

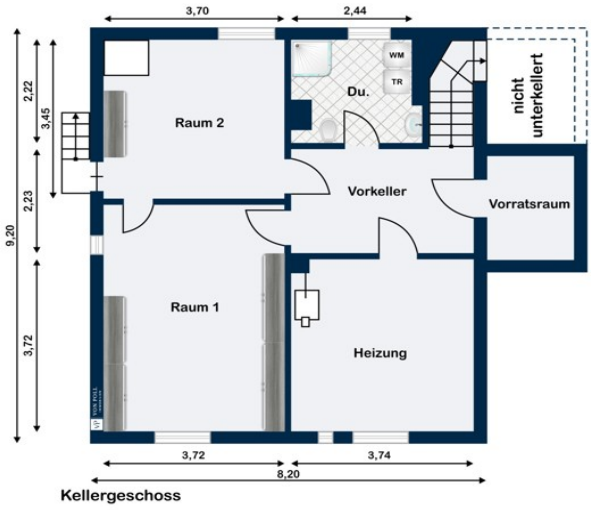
The property

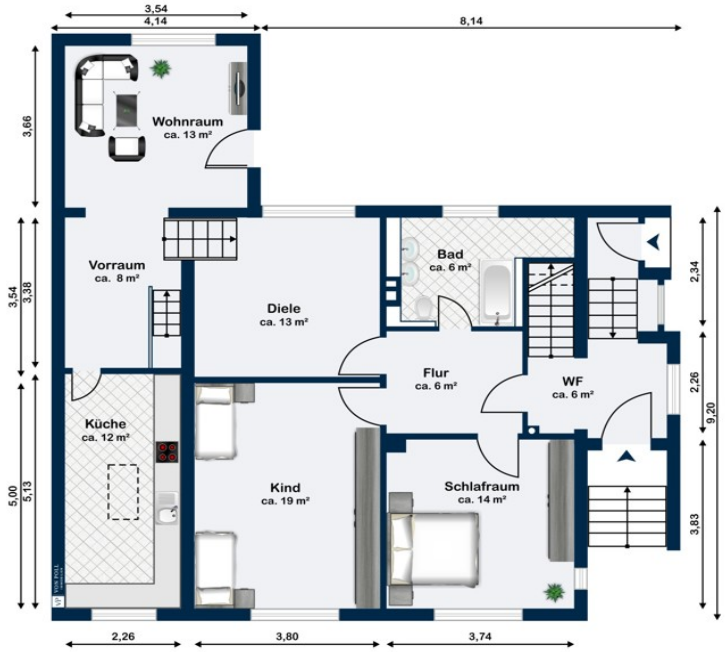
Property ID: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

The property

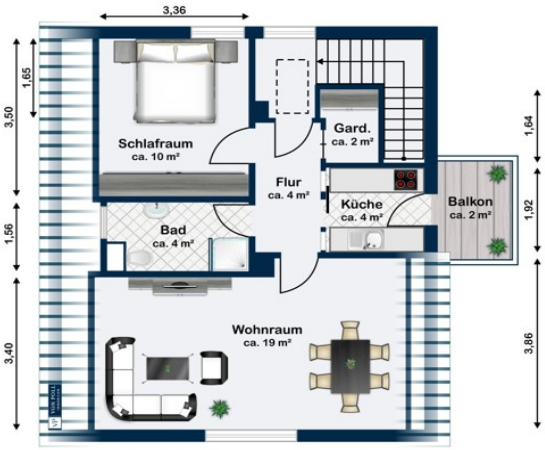
Property ID: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

Floor plans





Erdgeschoss



Dachgeschoss

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: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

A first impression

Zum Verkauf steht ein Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1928 mit einer Wohnfläche von ca. 142,52 m² auf einem Grundstück von ca. 1.128 m².
Die Immobilie bietet insgesamt 6 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 3 Badezimmer.

Das Haus ist in zwei Wohneinheiten aufgeteilt. Die erste Wohnung im Erdgeschoss bietet ca. 97 m² Wohnfläche, während die zweite Wohnung im Dachgeschoss eine Fläche von ca. 46 m² hat. Zusätzlich gibt es im Keller eine weitere Schlafmöglichkeit und die Möglichkeit, ein Home Office einzurichten. Ein Duschbad sowie eine kleine Pantry befinden sich ebenfalls im Keller.

Im Erdgeschoss befinden sich drei Zimmer, ein Esszimer und das große Wohnzimmer. Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf die Terrasse und in den Garten. Die Küche bietet genügend Platz auch dort einen Essbereich zu planen. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne. Das dritte Zimmer liegt im Souterrain und ist über das Wohnzimmer zu erreichen, genauso wie über den Kellerflur.
Das Dachgeschoss hat zwei Zimmer, ein Duschbad und eine Küche. Von der Küche aus gelangen Sie auf den komplett überdachten Balkon, so dass hier der Charakter eines Wintergartens entsteht.

Das Haus wurde immer wieder modernisiert, zuletzt im Jahr 2009, wobei verschiedene Maßnahmen durchgeführt wurden, wie z.B. die Außenfassade oder die Heizung.
Das Warmwasser wird über Durchlauferhitzer bereitgestellt.

Die Lage der Immobilie ist zentral und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die Immobilie bietet genügend Platz für eine Familie oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Mit ein wenig Aufwand verwandeln Sie dieses großzügig geschnittene Haus in ein modernes Zuhause.

Bitte kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihre Fragen zu beantworten und Sie bei Ihrer Entscheidung zu unterstützen.

Property ID: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

All about the location

Das Objekt befindet sich sehr zentral und herausragend angebunden im Hamburger Stadtteil Billstedt.

Dieser besticht durch seine sehr gute Infrastruktur, so sind Geschäfte zum Bedarf des täglichen Lebens fußläufig erreichbar, Arztpraxen, Cafes, Restaurants sowie Sporteinrichtungen befinden sich in der Nähe. Ebenso befinden sich Kindergärten, Schulen und Privatschulen in der näheren Umgebung.

Auch der Schleemer Park und der Öjendorfer Park als bekannte Naherholungsgebiete sind nur einen Katzensprung entfernt und hervorragend für Jogger oder Naturliebhaber geeignet, besonders im Sommer laden diese zum Verweilen ein. Selbst die bekannten Boberger Dünen sind schnell mit dem Fahrrad zu erreichen.

Mehrere Buslinien und die U-Bahn Billstedt verbinden Öjendorf mit dem Hamburger Stadtzentrum, in etwa 15 Minuten sind Sie bereits am Hauptbahnhof, der Alster und der Hafen-City nebst dem beliebten Weltkulturerbe Speicherstadt. Ebenso erreichen Sie die Autobahn in wenigen Minuten. Über diese gelangen Sie schnell in die Innenstadt und zur Ostsee ist es nur eine knappe Stunde Fahrzeit.

Property ID: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.11.2033.
Endenergiebedarf beträgt 99.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.
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 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.

Property ID: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marcel Karstens

Amtsstraße 20, 22143 Hamburg
Tel.: +49 40 - 27 14 278 0
E-Mail: hamburg.wandsbek@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com