

Hamburg - Billstedt

# Modernisiertes Einfamilienhaus mit beheiztem Wintergarten und großer Terrasse

Property ID: 26252007

360°-Rundgang



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

**PURCHASE PRICE: 799.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 173 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 861 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26252007 - 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: 26252007 - 22119 Hamburg - Billstedt

## At a glance

Property ID	26252007	Purchase Price	799.000 EUR
Living Space	ca. 173 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Rooms	5.5	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bathrooms	2	Modernisation / Refurbishment	2012
Year of construction	1960	Condition of property	Modernised
Type of parking	2 x Car port, 2 x Outdoor parking space	Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

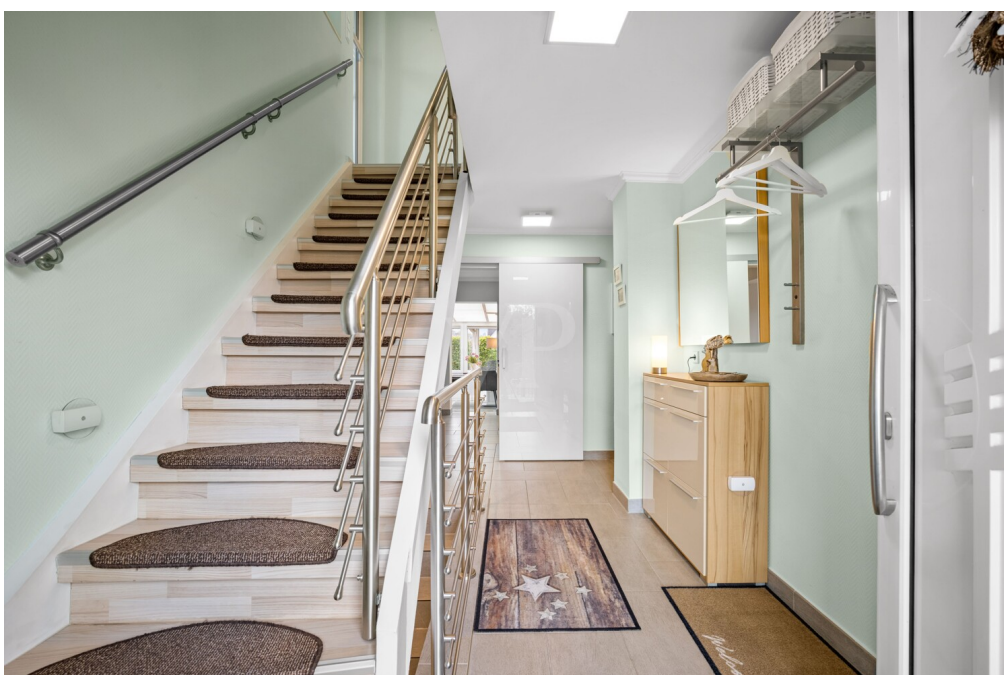
Property ID: 26252007 - 22119 Hamburg - Billstedt

## Energy Data

Type of heating	<b>Underfloor heating</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy Source	<b>Gas</b>	Final Energy Demand	<b>127.70 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energy certificate valid until	<b>17.03.2036</b>	Energy efficiency class	<b>D</b>
Power Source	<b>Gas</b>	Year of construction according to energy certificate	<b>1960</b>

Property ID: 26252007 - 22119 Hamburg - Billstedt

## The property



Property ID: 26252007 - 22119 Hamburg - Billstedt

## The property




Property ID: 26252007 - 22119 Hamburg - Billstedt

## The property



Property ID: 26252007 - 22119 Hamburg - Billstedt

## The property



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



Property ID: 26252007 - 22119 Hamburg - Billstedt

## The property



Property ID: 26252007 - 22119 Hamburg - Billstedt

## The property



Property ID: 26252007 - 22119 Hamburg - Billstedt

## The property



**Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?**

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere Online-Immobilienbewertung unter [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com) und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.



Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.



Property ID: 26252007 - 22119 Hamburg - Billstedt

## The property



Property ID: 26252007 - 22119 Hamburg - Billstedt

## The property



Property ID: 26252007 - 22119 Hamburg - Billstedt

## The property



Elisabeth Eksberg

Selbstständige Immobilienberaterin

**T: 040 - 27 14 27 80**

[elizabeth.eksberg@von-poll.com](mailto:elizabeth.eksberg@von-poll.com)

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



Property ID: 26252007 - 22119 Hamburg - Billstedt

## The property



Property ID: 26252007 - 22119 Hamburg - Billstedt

## The property



## WIR SIND FÜR SIE DA

### WIR BIETEN IHNEN:

- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Hypothekenzertifikat
- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus über 500 Darlehensgebern
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Ein kostenloses Fördergutachten aus über 6.000 Möglichkeiten
- Eine Überprüfung Ihrer bestehenden Finanzierung nach DIN Standard 77230

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

IHR ANSPRECHPARTNER:  
**SEBASTIAN PLASS**  
Baufinanzierungsspezialist

M.: 0162 - 406 40 17  
sebastian.plass@vp-finance.de

In freier Handelsvertretung für die FP Finance Hamburg GmbH & Co. KG

Property ID: 26252007 - 22119 Hamburg - Billstedt

## 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: 26252007 - 22119 Hamburg - Billstedt**

## **A first impression**

Dieses modernisierte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1960 bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 173 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von etwa 861 m<sup>2</sup> ein überzeugendes Angebot für alle, die Wert auf großzügiges und gut ausgestattetes Wohnen legen. Die Immobilie besticht durch ihren gepflegten Zustand und wurde zuletzt 2012 umfassend modernisiert, um den heutigen Wohnansprüchen gerecht zu werden.

Das Haus verfügt über insgesamt 5,5 Zimmer, die vielseitig als Schlaf-, Arbeits-, Gäste- oder Hobbyräume genutzt werden können.

Mit zwei Badezimmern ist ausreichend Platz für die Bedürfnisse aller Bewohner geschaffen. Besonders hervorzuheben sind die modernen Bäder, die sowohl funktionale Ausstattung als auch zeitgemäßes Design miteinander verbinden.

Im Wohnzimmer sorgt ein Elektrokamin mit Wasserdampf- und Heizfunktion für eine behagliche Atmosphäre und bildet einen ansprechenden Mittelpunkt des Wohnbereichs. Von hier aus gelangt man direkt in den beheizten Wintergarten, der auch an kühlen Tagen zusätzlichen Wohnraum und viel natürliches Licht bietet. Diese Erweiterung des Wohnraums überzeugt durch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Ruhezone, Raum für gesellige Stunden oder als Raum für Pflanzenfreunde.

Die großzügige Terrasse mit ca. 35 m<sup>2</sup> ist ein ideales Highlight für Sommermonate und lädt zu entspannter Freizeitgestaltung im Freien ein. Zusätzlich steht eine Loggia zur Verfügung, die gerade in der Übergangszeit einen geschützten Außenbereich bietet.

Ein weiteres Ausstattungsmerkmal stellt der Wellnessbereich im Keller dar. Hier erwartet Sie eine Whirlpoolwanne, die ideale Voraussetzungen zur Entspannung und Regeneration nach einem aktiven Tag schafft.

Das Haus wurde 2011 und 2012 in mehreren zentralen Bereichen modernisiert: Dachstuhl teilweise erneuert, Dachaufstockung vorgenommen, moderne Aufsparrendämmung installiert, sowie beide Bäder zeitgemäß saniert.

Weiter wurden unter anderem die Wasser- und Abwasserleitungen und die Elektrik erneuert, sowie eine Dämmung der Außenfassade vorgenommen.

Besonders erwähnenswert ist die Heiztechnik: Eine Kombination aus Zentralheizung und Fußbodenheizung sorgt ganzjährig für angenehme Temperaturen und effiziente Wärmeverteilung im gesamten Haus.

Für Fahrzeuge stehen zwei Carportplätze, sowie zwei Aussenparkplätze direkt am Haus zur

**Verfügung, was sowohl Gästen als auch Bewohnern komfortable Möglichkeiten für das Abstellen von Autos bietet.**

**Durch die Kombination aus umfangreicher Modernisierung, gelungenem Raumangebot und attraktiven Ausstattungsmerkmalen eignet sich dieses Einfamilienhaus hervorragend für Eigennutzer, die ein großzügiges Wohnkonzept suchen. Besonders das wohnliche Ambiente mit Elektrokamin, der lichtdurchflutete Wintergarten sowie die große Terrasse schaffen angenehme Aufenthaltsbereiche im Innen- und Außenbereich. Der Wellnessbereich mit Whirlpoolwanne rundet das Angebot ab und macht diese Immobilie zu einem besonderen Lebensmittelpunkt.**

**Lassen Sie sich bei einer Besichtigung gerne vor Ort von den Möglichkeiten und dem Potenzial dieses modernisierten Einfamilienhauses überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

**Property ID: 26252007 - 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. Nach voraussichtlicher Fertigstellung der U4-Haltestelle "Horner Geest", hat man auch fußläufig eine weitere U-Bahnanbindung. 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: 26252007 - 22119 Hamburg - Billstedt**

## **Other information**

**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: 26252007 - 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](mailto:hamburg.wandsbek@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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