Hamburg – Volksdorf

Frisch saniert & rentabel

Property ID: 23101044

PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 80 m^2 • **ROOMS:** 3

Property ID: 23101044 - 22359 Hamburg – Volksdorf

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

Property ID: 23101044 - 22359 Hamburg – Volksdorf

At a glance

Property ID	23101044
Living Space	ca. 80 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1959

Purchase Price	449.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23101044 - 22359 Hamburg – Volksdorf

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	GAS
Energy certificate valid until	27.11.2024
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	149.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	E

Property ID: 23101044 - 22359 Hamburg – Volksdorf

The property

Property ID: 23101044 - 22359 Hamburg – Volksdorf

The property

Property ID: 23101044 - 22359 Hamburg – Volksdorf

The property

Property ID: 23101044 - 22359 Hamburg – Volksdorf

The property

Property ID: 23101044 - 22359 Hamburg – Volksdorf

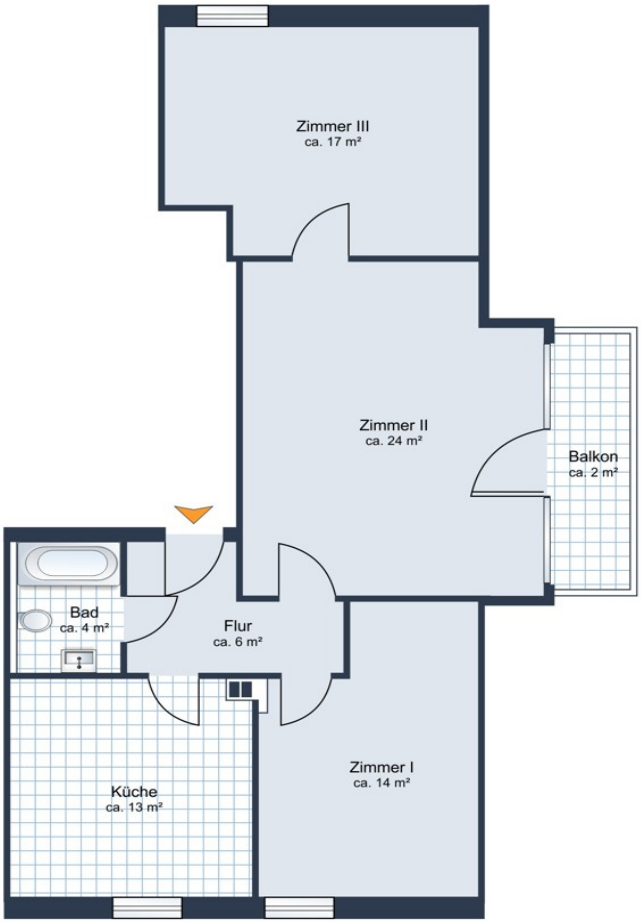
The property

Property ID: 23101044 - 22359 Hamburg – Volksdorf

The property

Property ID: 23101044 - 22359 Hamburg – Volksdorf

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: 23101044 - 22359 Hamburg – Volksdorf

A first impression

Im dritten Obergeschoss eines 1959 errichteten Mehrfamilienhauses, befindet sich diese großzügige und erst kürzlich vollständig modernisierte Eigentumswohnung. Das Gebäude befindet sich auf einem ca. 6.000 m² großen und herrlich grünen Grundstück. In die Wohnung gelangen Sie über das ansprechende und gepflegte Treppenhaus. Im 3. Obergeschoss angekommen, erwartet Sie eine Wohnung mit modernem Ambiente. Die gesamte Wohnung ist mit einem Vinylparkett ausgestattet. Nach dem Sie die Wohnung betreten haben, befindet sich gleich rechts das ebenfalls neu gestaltete Badezimmer mit großer Dusche. Angrenzend befindet sich die neue Küche. Diese ist zeitgemäß gestaltet, verfügt über sämtliche Annehmlichkeiten und bietet Ihnen viel Stauraum. Das Wohnzimmer überzeut mit Großzügigkeit und viel Lichteinfall. Der angrenzende Balkon wurde erst kürzlich im Zuge einer Dacherneuerung modernisiert. Die Immobilie ist seit Sommer diesen Jahres vermietet und erwirtschaftet eine Jahresnettokaltmiete in Höhe von 19.800 €. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von dieser herrlichen Wohnung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Property ID: 23101044 - 22359 Hamburg – Volksdorf

All about the location

Der Stadtteil Volksdorf ist einer der begehrtesten Stadtteile Hamburgs mit einem bis heute erhaltenen idyllischen Dorfkern und zählt zu den beliebten Hamburger Walddörfern. Im Zentrum finden Sie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, einen zweimal wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt, viele Cafés und Restaurants, ein Kino sowie jegliche Form von Dienstleistern und Ärzten. Das Naturschutzgebiet Volksdorfer Teichwiesen, das Museumsdorf Volksdorf und der Spielplatz Schemmannstraße bieten eine Anzahl an Erholungs- und Freizeitaktivitäten - auch das Hallenbad mit Sauna sowie diverse Sportangebote machen den Stadtteil liebens- und lebenswert. Die Nähe zur Natur und das große Angebot an Kindergärten und alle vorhandenen Schulformen, wie auch das beliebte Walddörfer Gymnasium und das Gymnasium Buckhorn, machen Volksdorf zu einem familienfreundlichen Stadtteil. Mit der U-Bahnlinie U1 erreichen Sie die Hamburger Innenstadt schnell und bequem in ca. 25 Minuten und der Flughafen ist ca. 30 Autominuten entfernt. Auch das beliebte Alstertal-Einkaufszentrum kann mit dem Bus oder mit dem Auto in kürzester Zeit erreicht werden.

Property ID: 23101044 - 22359 Hamburg – Volksdorf

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.11.2024. Endenergieverbrauch beträgt 149.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 23101044 - 22359 Hamburg – Volksdorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sandra Husemann

Poppenbütteler Weg 191a Hamburg - Alstertal
E-Mail: hamburg.alstertal@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com