

Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Light and quality of life: Modern penthouse in a prime location in Ohlstedt

Property ID: 25101029



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 598.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 118 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

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

Property ID: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

At a glance

Property ID	25101029
Living Space	ca. 118 m²
Floor	2
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2001
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	598.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 13 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final energy consumption	94.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	31.08.2032	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2001

Property ID: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

The property



Property ID: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

The property



Property ID: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

The property



Property ID: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

The property



Property ID: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

The property



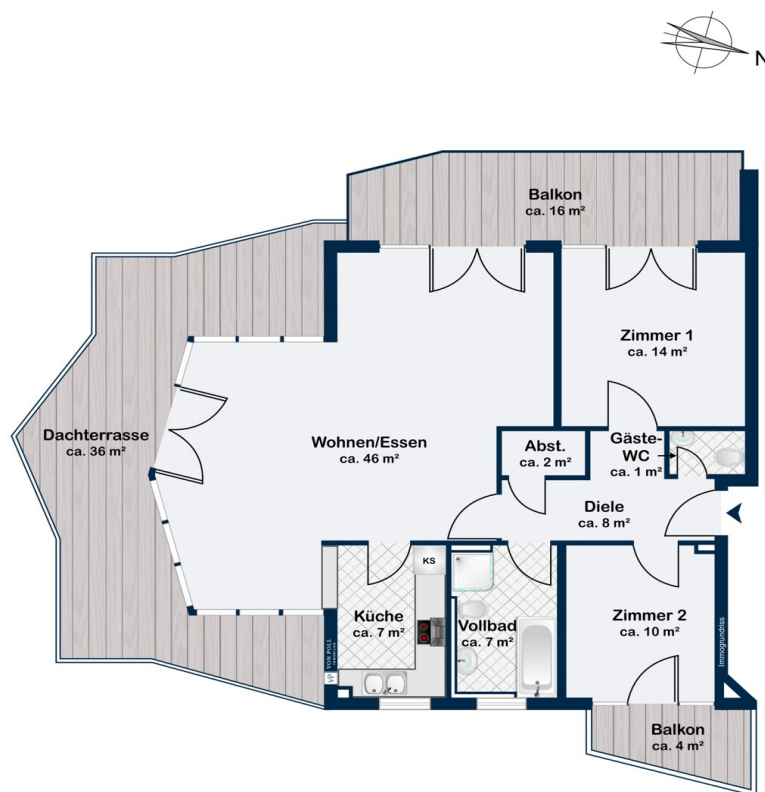
Property ID: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

The property



Property ID: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

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: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

A first impression

In a prime location, directly adjacent to a nature reserve, the light-filled penthouse apartment you've been searching for is now for sale! This multi-family building, comprising a total of six apartments, was built in 2001 and is in excellent condition. With approximately 118 square meters of living space, this apartment offers everything you could wish for: The three rooms are bright, welcoming, and open-plan, creating an atmosphere where you'll feel right at home. The separate kitchen, featuring a Poggenpohl fitted kitchen, boasts high-quality design and clean lines that elegantly complement the spacious living area. A built-in open breakfast bar completes the modern living experience. The high ceilings, extending to the gable, reach an impressive 3.65 meters and, combined with the large windows, enhance the feeling of spaciousness and lightness. The penthouse also impresses with a magnificent south-facing roof terrace, which can be transformed into an idyllic roof garden. And that's not all: there are two additional balconies, guaranteeing you extra outdoor space, sunlight at different times of day, and fresh air. An underground parking space is also included, as is a spacious basement storage room. The monthly service charge and contribution to the maintenance reserve fund are set at a total of €750 (€470 + €280) for 2026. The building is characterized by its well-maintained condition, and you can enjoy the combination of urban living and living close to nature. After all, the Wohldorf Forest and the Duvenstedt Brook are just around the corner! Arrange a viewing appointment with us – you'll be impressed!

Property ID: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Details of amenities

- * direkt am Naturschutzgebiet
- * Fußbodenheizung
- * Echtholz-Parkett in den Schlafzimmern
- * Einbauküche von Poggenpohl mit Siemens-Markengeräten
- * Vollbad mit Dusche und Badewanne sowie ein Gäste-WC
- * kleiner Abstellraum in der Wohnung
- * Deckenhöhe bis 3,65 m
- * sehr große Dachterrasse (Süd) und 2 weitere Balkone (Ost und West)
- * großer Kellerraum
- * gemeinschaftlicher Wäschekeller mit eigenen Anschlüssen
- * Tiefgaragenstellplatz

Property ID: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

All about the location

Wohldorf-Ohlstedt ist ein Stadtteil im Nordosten von Hamburg mit ausgeprägtem ländlichen Charakter und einer sehr hohen Lebensqualität. Er ist bekannt für seine zahlreichen Grünflächen, darunter der Wohldorfer Wald und das Naturschutzgebiet Duvenstedter Brook, die zu ausgedehnten Spaziergängen und Naturerkundungen einladen.

Der Stadtteil kombiniert die Ruhe und Naturverbundenheit der Walddörfer mit guter Anbindung an die Hamburger Innenstadt durch die U-Bahn-Linie U1. Der U-Bahnhof "Ohlstedt" ist in ca. 8 Gehminuten von der Wohnung erreichbar.

Wohldorf-Ohlstedt ist einer der exklusivsten und grünsten Stadtteile Hamburgs, mit großzügigen Grundstücken sowie Villenbebauung. Der Stadtteil besticht durch eine Kombination aus ruhiger, naturnaher Lage und guter Infrastruktur. Dazu gehören Einkaufsmöglichkeiten, Wochenmarkt, Restaurants und Cafés.

Durch verschiedene Kindergärten sowie eine Grundschule und das Gymnasium Ohlstedt ist der Stadtteil sehr familienfreundlich. Für Sportbegeisterte bietet der TSV DUWO 08 eine Vielzahl an sportlichen Aktivitäten wie zum Beispiel Tennis, Handball, Fußball oder Leichtathletik für Kinder und Erwachsene an. Auch schöne Golfclubs befinden sich in der Nähe.

Property ID: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.8.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 94.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sandra Husemann

Poppenbütteler Weg 191a, 22399 Hamburg

Tel.: +49 40 - 53 32 73 59 0

E-Mail: hamburg.alstertal@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com