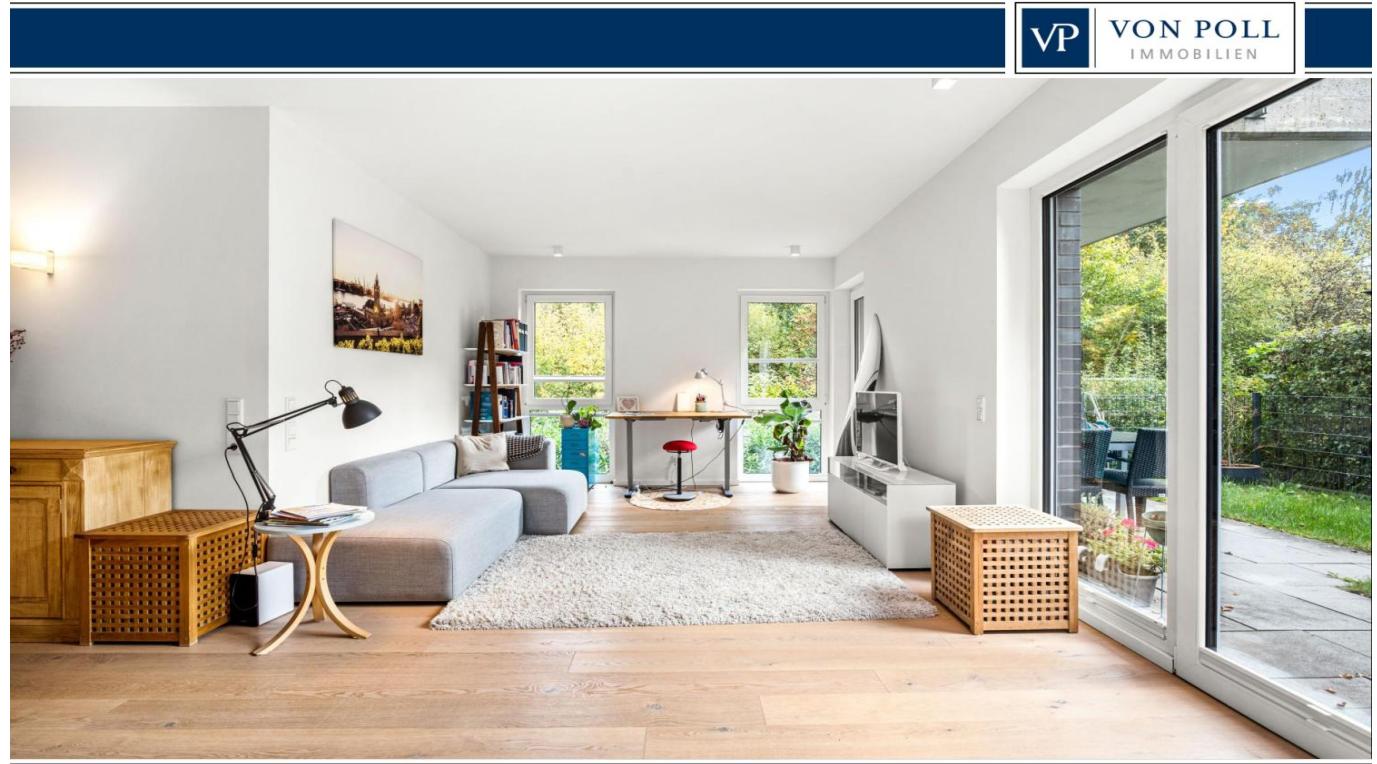


Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Design meets accessibility: Ground floor apartment with garden comfort

*Property ID: 25101032*



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

**PURCHASE PRICE: 565.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 87 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 25101032 - 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: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## At a glance

Property ID	25101032	Purchase Price	565.000 EUR
Living Space	ca. 87 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2	Modernisation / Refurbishment	2023
Bedrooms	1	Condition of property	Like new
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	2014	Usable Space	ca. 8 m <sup>2</sup>
Type of parking	1 x Garage	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Pellet	Final Energy Demand	85.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	12.02.2026	Energy efficiency class	C
Power Source	Pellet-Fuelled	Year of construction according to energy certificate	2014

Property ID: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## The property



Property ID: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## The property



Property ID: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## The property



Property ID: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## The property



Property ID: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## The property



Property ID: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## The property



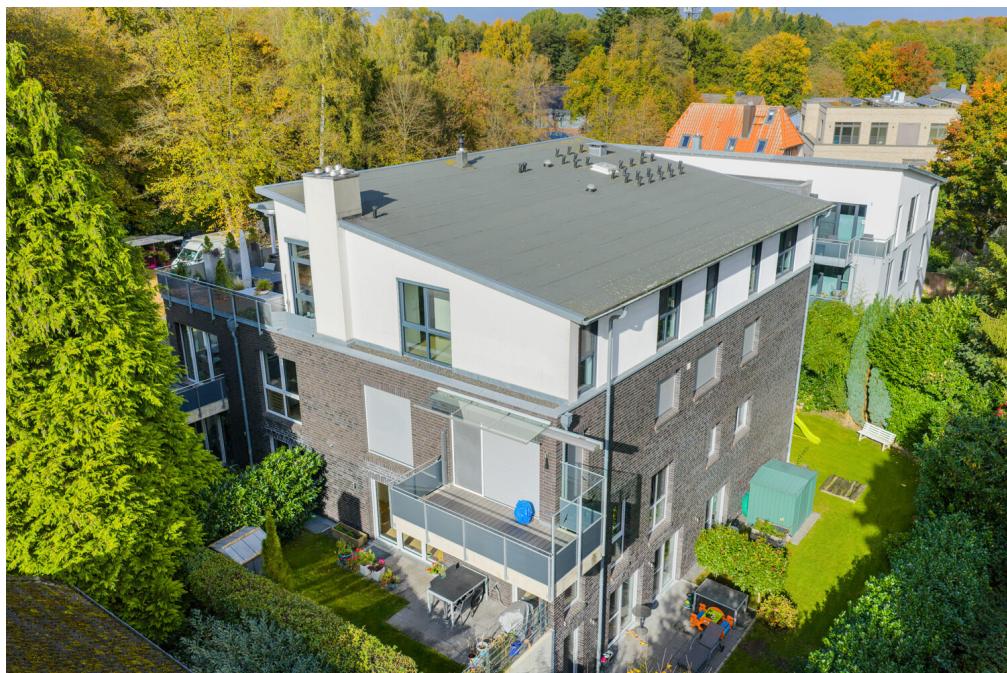
Property ID: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## The property



Property ID: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## The property



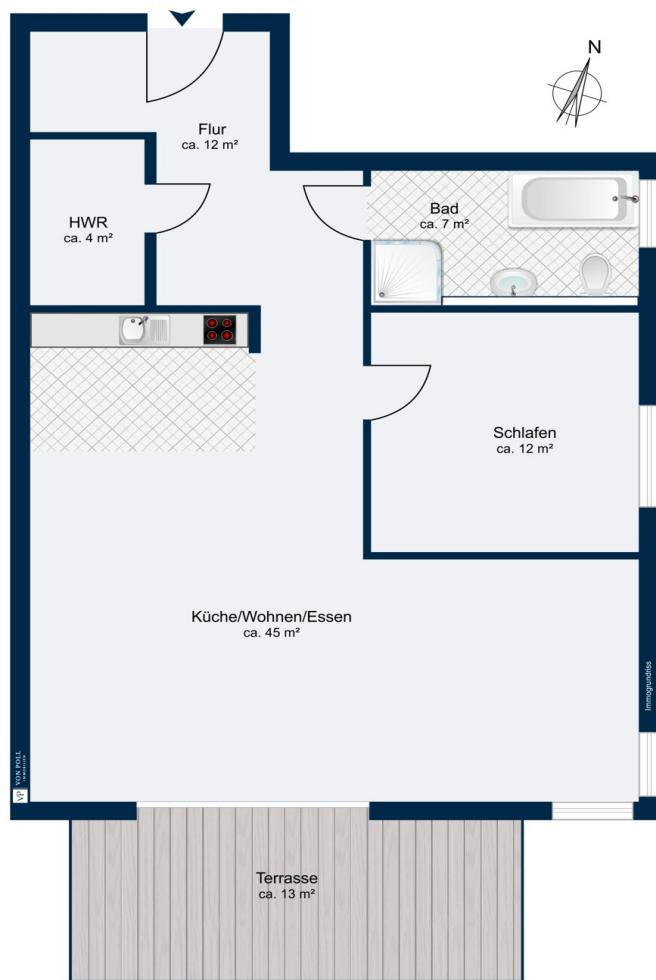
Property ID: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## The property



Property ID: 25101032 - 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: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt**

## A first impression

Located in one of the city's most desirable areas, this state-of-the-art 2-room apartment boasts a generous living space of approximately 87 square meters. The option to expand the property to 3 rooms by adding a wall is available. Situated on the ground floor of a stylish building constructed in 2014, this apartment impresses with its thoughtful design, seamlessly blending modern living with a cozy, inviting atmosphere. A highlight of this property is the direct access to a private garden and a sunny terrace, perfect for relaxing outdoors. Here, everyday life can be perfectly combined with fresh air and a verdant ambiance. The floor plan features clean lines and versatile usage options. The spacious open-plan living, cooking, and dining area forms the heart of the apartment and offers ample scope for various interior design concepts. Large windows flood the rooms with natural light and create a welcoming atmosphere throughout the day. Two rooms – including the bedroom – provide private retreats. The modern, high-quality fixtures and fittings lend the apartment a special touch of elegance and comfort. This property is easily accessible; its step-free access makes the apartment ideal for individual lifestyles and designed to be age-appropriate and future-proof. The high-quality features are evident in the exclusive materials used in the kitchen, bathroom, and living areas. The modern, functional, and high-end kitchen ensures that cooking and entertaining become a comfortable experience. The practical basement storage room offers additional space for leisure or household items, while the underground parking space guarantees secure, weather-protected parking. In summary, this state-of-the-art 2-room apartment with approximately 87 m<sup>2</sup> of living space on the ground floor offers not only ample space and first-class amenities, but also barrier-free access, direct garden and terrace access, a private basement storage room, and an underground parking space. Here, contemporary living meets comfort, style, and practicality – the perfect property for discerning tastes and a very high quality of life. Schedule a viewing appointment with us – you'll be impressed!

Property ID: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Details of amenities

- \* barrierearm
- \* hochmodern
- \* eigener Garten mit Terrasse
- \* Fahrstuhl
- \* Tiefgaragenstellplatz
- \* Markengeräte
- \* direkt gegenüber des Ohlstedter Markts (Di und Fr 8-13 Uhr)
- \* ca. 200m zur U1 (Ohlstedt)
- \* Kaminanschluss

**Property ID: 25101032 - 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 Duvustedter 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. 2 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: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.2.2026.

Endenergiebedarf beträgt 85.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25101032 - 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](mailto:hamburg.alstertal@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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