

Hamburg – Volksdorf

A unique lifestyle: Clean lines of architecture. Short distances.

Property ID: 25197034



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 194 m² • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 1.667 m²

Property ID: 25197034 - 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: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

At a glance

Property ID	25197034
Living Space	ca. 194 m²
Rooms	6.5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1963
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	1.349.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 141 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	16.11.2035	Final Energy Demand	244.70 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	G
		Year of construction according to energy certificate	2006

Property ID: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

The property



Property ID: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

The property



Property ID: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

The property



Property ID: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

The property



Property ID: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

The property



Property ID: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

The property



Property ID: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

The property



Property ID: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

The property



Property ID: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

The property



Property ID: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

The property



Property ID: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

The property



Property ID: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

The property



Property ID: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

The property



Property ID: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

The property



Property ID: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

The property



Property ID: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

The property



Property ID: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

The property



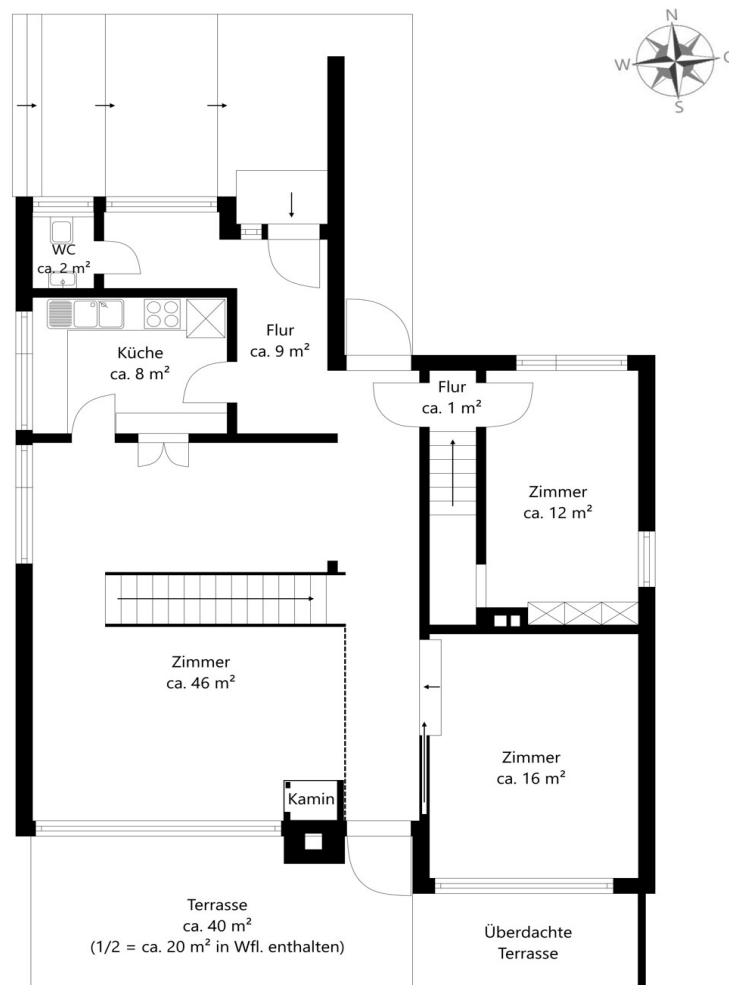
Property ID: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

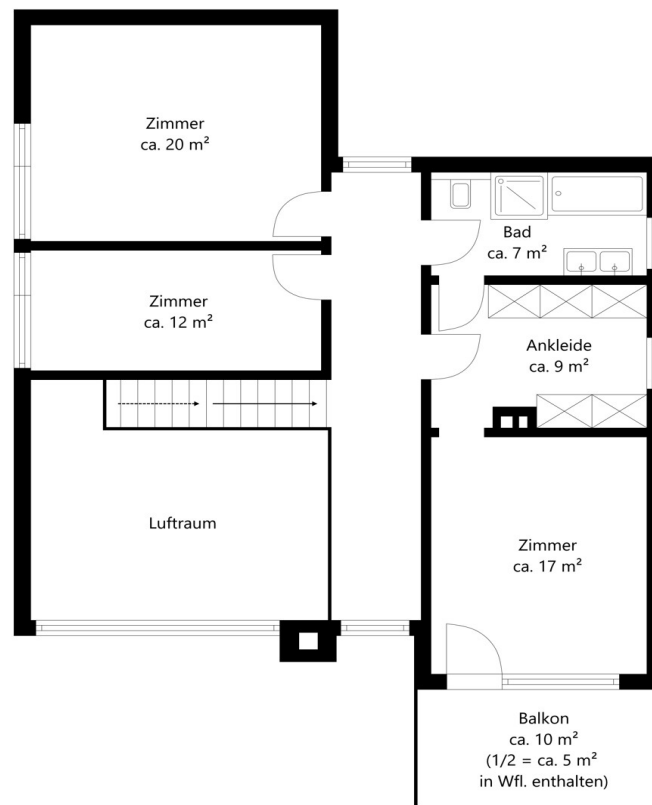
The property



Property ID: 25197034 - 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: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

A first impression

This impressive, timelessly beautiful architect-designed house was built in 1963 on a south-facing plot of approximately 1,667 m² and offers two full floors. The property is accessible only via a private road, and a solidly built double garage is available for your vehicles. A wide, paved driveway leads up a few steps to the house, which is situated on a slight rise. The spacious entrance hall with cloakroom and guest WC leads to the kitchen on one side and provides access to the exceptional, elegant living and dining room on the other. This room is divided into a dining area and a living area by an open, freestanding steel staircase and is dominated by a spectacularly large glass front overlooking the magnificent grounds: light and air are the guiding principles here. The open space above the living room further emphasizes the generosity and the overwhelming sense of space in this area. An open fireplace creates a cozy atmosphere during the colder months, while a side patio door provides direct access to the large south-facing terrace in the summer. The terrace also features a covered section, a welcome addition year-round. The dining area benefits from ample natural light thanks to a side window, and the kitchen is directly adjacent via another entrance and a serving hatch. The kitchen is generously sized, highly functional, and stylishly furnished; conversion to an open-plan kitchen would be a viable option. Another room, accessible via two steps and a sliding door, also leads to the terrace: ideal as a library, study, or TV room – the possibilities are endless. A small hallway with stairs leading down to the basement provides access to another room on the ground floor. These rooms are carpeted and feature built-in wardrobes. Upstairs, you'll find an open gallery currently furnished with a workspace. This floor also includes two larger rooms and one smaller room. One of these provides access to the lovely south-facing balcony overlooking the garden. On the other side, a dressing room leads directly to the full bathroom with space for a bathtub, a separate shower, and a double vanity. Both the dressing room and the bathroom can also be accessed from the hallway. The property has a full basement. In addition to a boiler room and a room housing the oil tanks, there are three large basement rooms. One room contains a sauna and an additional shower room. Another room has large windows and offers good natural light, making it ideal for use as living space, depending on individual needs. The expansive grounds are surrounded by tall rhododendrons, providing privacy and a large lawn. Besides the beautiful south-facing garden, which was thoughtfully and stylishly designed by a landscape architect, there is a 10x5 meter outdoor pool on the north side. A privacy screen next to the garage and an additional outdoor entrance ensure maximum privacy and are sure to delight both adults and children. An outdoor shower and a spacious utility room with another shower complete the amenities. The unique spatial concept of this property, combined with a

comprehensive renovation, allows you to create a dream home for the most discerning tastes in a prime location in Volksdorf. We would be delighted to show you this exceptional property during a personal viewing. We look forward to your inquiry with your complete contact details.

Property ID: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

All about the location

Die Immobilie liegt unweit des Volksdorfer Ortskerns in ruhiger grüner Lage. In nur ca. 10 Minuten erreichen Sie diesen fußläufig.

Der Stadtteil Volksdorf zählt zu den beliebten Walddörfern im grünen und ruhigen Nord-Osten Hamburgs und gehört somit zu den bevorzugten Wohngebieten der Hansestadt. Der idyllische und bis heute erhaltene Dorfkern bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs, einen zweimal wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt mit frischen, regionalen Produkten sowie ein breites Angebot an Dienstleistern und Ärzten. Zudem laden vielfältige Cafés und Restaurants zum Verweilen ein.

Eingebettet zwischen den Teichwiesen und dem Klöpperpark bieten sich viele Erholungs- und Freizeitaktivitäten in der Natur. Diverse Sportvereine, das Freizeitbad, das Kino und das Museumsdorf Volksdorf gestalten das Leben für Jung und Alt abwechslungsreich und interessant. Ein großes Angebot an Kindergärten und sämtliche Schulformen, darunter auch das Walddorfer Gymnasium sowie das Gymnasium Buckhorn, machen Volksdorf zu einem familienfreundlichen Stadtteil. Grundschule und KiTa sind von der Immobilie aus in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

Volksdorf ist durch die U-Bahnlinie U1 sehr gut mit der Hamburger Innenstadt verbunden, die Fahrtzeit beträgt ca. 30 Minuten. Zudem verkehren zahlreiche Buslinien in die angrenzenden Stadtteile. Auch das beliebte Alstertal-Einkaufszentrum erreichen Sie mit dem Bus sowie mit dem Auto in kurzer Zeit. Über die Autobahn A1 erschließt sich das weitere Umland sowie die Strände der Ostsee.

Property ID: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 244.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Katrin Ebbers

Hamburger Straße 25, 22926 Ahrensburg

Tel.: +49 4102 - 45 455 0

E-Mail: ahrensburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com