

Seevetal - Hittfeld

# Charmantes, bezugsfertiges Reihenendhaus mit Wohlfühlatmosphäre

Property ID: 26095012

360°-Rundgang



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

**PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 85 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 313 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26095012 - 21218 Seevetal - Hittfeld**

- **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: 26095012 - 21218 Seevetal - Hittfeld

## At a glance

Property ID	26095012	Purchase Price	349.000 EUR
Living Space	ca. 85 m <sup>2</sup>	House	End-terrace house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Condition of property	Modernised
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Built-in kitchen
Year of construction	1964		

Property ID: 26095012 - 21218 Seevetal - Hittfeld

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	219.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	02.12.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1964

Property ID: 26095012 - 21218 Seevetal - Hittfeld

## The property



Property ID: 26095012 - 21218 Seevetal - Hittfeld

## The property



Property ID: 26095012 - 21218 Seevetal - Hittfeld

## The property



Property ID: 26095012 - 21218 Seevetal - Hittfeld

## The property



Property ID: 26095012 - 21218 Seevetal - Hittfeld

## The property



Property ID: 26095012 - 21218 Seevetal - Hittfeld

## The property



Property ID: 26095012 - 21218 Seevetal - Hittfeld

## The property



Property ID: 26095012 - 21218 Seevetal - Hittfeld

## The property



Property ID: 26095012 - 21218 Seevetal - Hittfeld

## The property



Property ID: 26095012 - 21218 Seevetal - Hittfeld

## The property



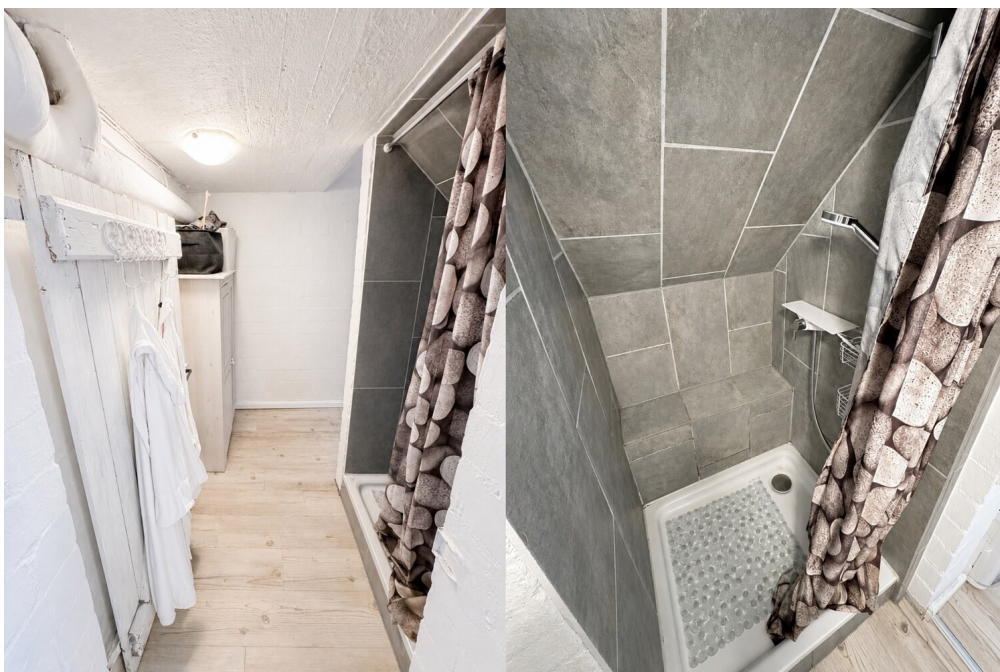
Property ID: 26095012 - 21218 Seevetal - Hittfeld

## The property



Property ID: 26095012 - 21218 Seevetal - Hittfeld

## The property



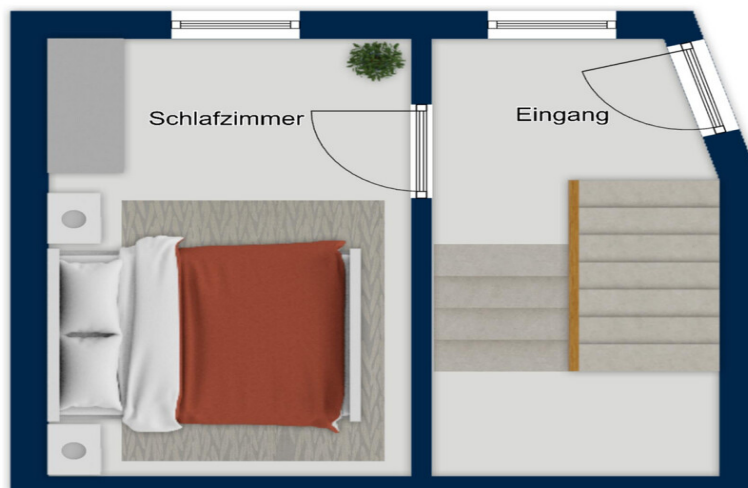
Property ID: 26095012 - 21218 Seevetal - Hittfeld

## The property



Property ID: 26095012 - 21218 Seevetal - Hittfeld

## Floor plans



Flussdiagramm, nicht maßstablich



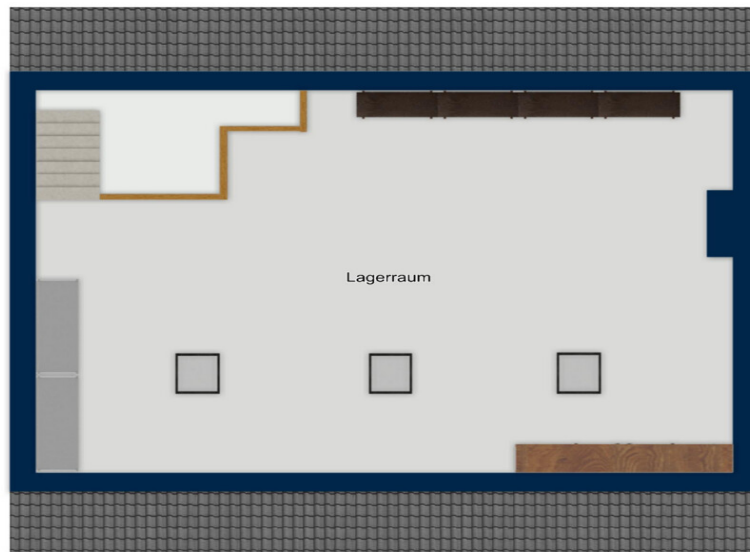
3D-Plan, nicht maßstablich



Flurplan, nicht maßstablich



Flurplan, nicht maßstäblich



Flurplan, nicht maßstablich

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: 26095012 - 21218 Seevetal - Hittfeld**

## **A first impression**

Stellen Sie sich vor, Sie beginnen den Tag mit einer Tasse Kaffee auf Ihrer sonnigen Südterrasse, während die ersten Sonnenstrahlen den Garten erhellen. Am Abend genießen Sie entspannte Stunden mit Familie und Freunden im eigenen Garten – genau dieses Gefühl von Zuhause erwartet Sie in diesem charmanten Reihendhaus in begehrter Lage von Seevetal-Hittfeld.

Auf einem 313 m<sup>2</sup> großen Eigenlandgrundstück gelegen, verbindet die Immobilie Wohnkomfort, Funktionalität und ein angenehmes Maß an Privatsphäre. Das ursprünglich im Jahr 1964 erbaute Haus wurde bereits umfassend saniert und modernisiert und präsentiert sich heute in einem gepflegten, zeitgemäßen und sofort bezugsbereiten Zustand.

Die besondere Split-Level-Bauweise verleiht dem Haus nicht nur seinen individuellen Charakter, sondern sorgt auch für ein überraschend großzügiges Raumgefühl. Die verschiedenen Ebenen, der wohnlich nutzbare Hobbyraum sowie die zusätzlichen Flächen im Untergeschoss schaffen ein Platzangebot, das deutlich größer wirkt, als es die reine Wohnflächenangabe von ca. 85 m<sup>2</sup> vermuten lässt.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich. Auf dieser Ebene befindet sich außerdem ein vielseitig nutzbares Zimmer, das sich ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder Kinderzimmer eignet.

Im Obergeschoss stehen Ihnen zwei geräumige Schlafzimmer sowie ein Badezimmer zur Verfügung. Ergänzt wird diese Ebene durch einen praktischen Lagerraum mit Zugang zum Spitzboden und zusätzlicher Abstellfläche.

Das Herzstück des Hauses bildet die darunterliegende Wohnebene. Hier vereinen sich Wohnen, Essen und Kochen zu einem offenen und einladenden Lebensmittelpunkt. Die Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohn- und Essbereich ein und schafft den perfekten Rahmen für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ermöglichen den direkten Zugang auf die sonnige Südterrasse.

Der Garten bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern und profitiert von der angenehmen Privatsphäre eines Endgrundstücks. Ein geräumiges Gartenhaus schafft zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte und vieles mehr.

Auf der darunterliegenden Zwischenebene befindet sich ein beheizter und gut belichteter

**Hobbyraum, der sich flexibel als Arbeits-, Fitness-, Kreativ- oder Freizeitbereich nutzen lässt.**

**Im unteren Geschoss stehen Ihnen neben dem Heizungsraum ein separates WC sowie ein weiteres Duschbad zur Verfügung. Diese zusätzliche Ausstattung erhöht den Wohnkomfort und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses erheblich.**

**Auch die Parksituation gestaltet sich äußerst komfortabel. In der ruhigen Wohnstraße stehen zahlreiche öffentliche Stellmöglichkeiten zur Verfügung. Darüber hinaus bietet das Grundstück grundsätzlich die Möglichkeit, einen eigenen PKW-Stellplatz zu schaffen. Die hierfür erforderliche Bordsteinabsenkung bedarf einer behördlichen Genehmigung, erscheint jedoch grundsätzlich realisierbar.**

**Dieses liebevoll modernisierte Reihenendhaus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, den gepflegten Zustand, die vielseitig nutzbaren Flächen und das attraktive Eigenlandgrundstück. Eine Immobilie für alle, die ein sofort bezugsbereites Zuhause mit Garten in einer der gefragtesten Wohnlagen Hittfelds suchen.**

**Property ID: 26095012 - 21218 Seevetal - Hittfeld**

## **Details of amenities**

- \* **Reihenendhaus in attraktiver Wohnlage von Seevetal-Hittfeld**
- \* **Ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. nutzbarer Zusatzflächen**
- \* **313 m<sup>2</sup> Eigenlandgrundstück**
- \* **Umfangreich saniert und modernisiert**
- \* **Sofort bezugsbereit**
- \* **Besondere Split-Level-Bauweise mit großzügigem Raumgefühl**
- \* **Drei Schlafzimmer**
- \* **Heller Wohn- und Essbereich mit Einbauküche**
- \* **Südterrasse mit direktem Gartenzugang**
- \* **Pflegeleichter Garten mit angenehmer Privatsphäre**
- \* **Geräumiges Gartenhaus für Fahrräder und Gartengeräte**
- \* **Beheizter und gut belichteter Hobbyraum**
- \* **Badezimmer im Obergeschoss**
- \* **Zusätzliches Duschbad im Untergeschoss**
- \* **Separates WC im Untergeschoss**
- \* **Lagerraum mit Zugang zum Spitzboden**
- \* **Ausbaufähiger Spitzboden mit zusätzlichem Potenzial**
- \* **Zusätzliche Abstellmöglichkeiten vorhanden**
- \* **Zahlreiche öffentliche Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus**
- \* **Möglichkeit zur Schaffung eines eigenen PKW-Stellplatzes auf dem Grundstück (vorbehaltlich behördlicher Genehmigung)**

**Property ID: 26095012 - 21218 Seevetal - Hittfeld**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage im beliebten Seevetaler Ortsteil Hittfeld. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Wohnstruktur, viel Grün sowie eine hervorragende Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, Ärzte und vielfältige Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Das Zentrum von Hamburg-Harburg ist sowohl mit dem Pkw als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. Der nahegelegene Bahnhof Hittfeld bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Hamburg und die umliegenden Regionen.

Auch für Pendler ist die Lage äußerst attraktiv: Die Anschlussstelle Hittfeld an der A1 sowie die nahe gelegenen Autobahnen A7 und A39 ermöglichen eine schnelle Anbindung an die Hamburger Innenstadt, den Hafen, Bremen, Hannover und Lüneburg. Das in unmittelbarer Nähe gelegene Autobahnkreuz aus Maschener Kreuz und Horster Dreieck zählt zu den wichtigsten Verkehrsknotenpunkten Norddeutschlands.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und der hervorragenden Erreichbarkeit der Metropolregion Hamburg macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und alle, die eine hohe Lebensqualität in naturnaher Umgebung schätzen.

**Property ID: 26095012 - 21218 Seevetal - Hittfeld**

## **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: 26095012 - 21218 Seevetal - Hittfeld**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Christopher Anders**

---

**Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg**

**Tel.: +49 40 - 46 00 26 89 0**

**E-Mail: [hamburg.harburg@von-poll.com](mailto:hamburg.harburg@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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