

Hamburg - Billstedt

Backsteincharme, Sonnenplätze und ein Haus voller Persönlichkeit

Número de propiedad: 26252009-1



PRECIO DE COMPRA: 649.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 115 m² • HABITACIONES: 4 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 453 m²

Número de propiedad: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

De un vistazo

Número de propiedad	26252009-1
Superficie habitable	ca. 115 m²
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1992
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	649.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2020
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	201.50 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	21.05.2036	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1992

Número de propiedad: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

La propiedad



Número de propiedad: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

La propiedad

A promotional graphic for Von Poll Real Estate. It features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet, all displaying the company's website. The smartphone screen prominently shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile). The background is a dark blue gradient.

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

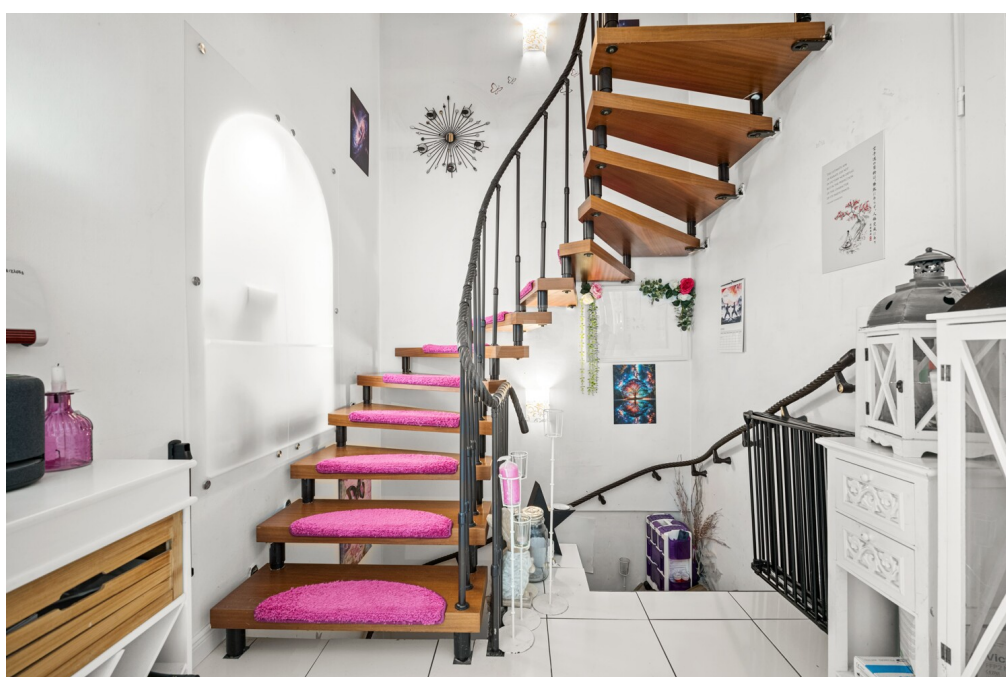
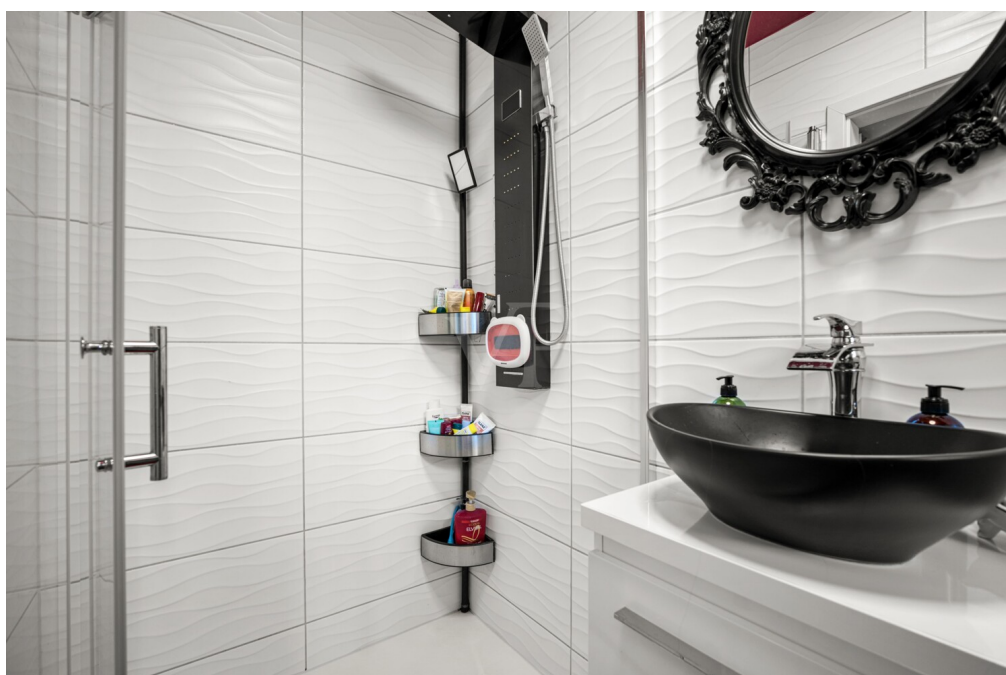
Número de propiedad: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

La propiedad



Número de propiedad: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

La propiedad



Número de propiedad: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

La propiedad



Número de propiedad: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

La propiedad

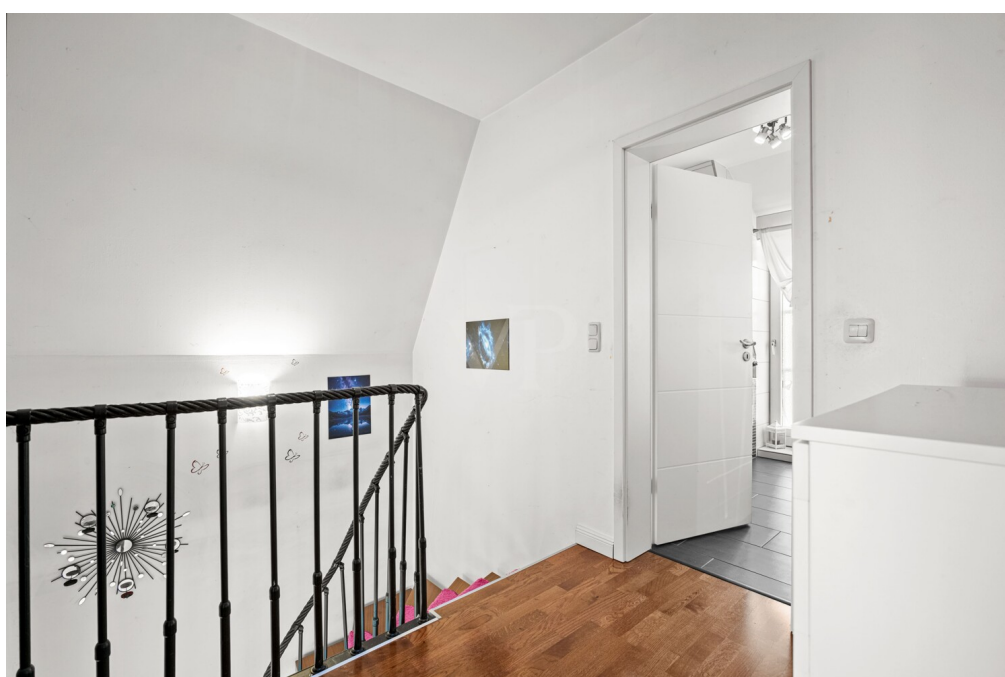


Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere Online-Immobilienbewertung unter www.von-poll.com und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.

Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.



Número de propiedad: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

La propiedad



Número de propiedad: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

La propiedad



Número de propiedad: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

La propiedad

VP VON POLL
FINANCE

WIR SIND FÜR SIE DA

WIR BIETEN IHNEN:

- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Hypothekenzertifikat
- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus über 500 Darlehensgebern
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus
 - Ein kostenloses Fördergutachten aus über 6.000 Möglichkeiten
- Eine Überprüfung Ihrer bestehenden Finanzierung nach DIN Standard 77230

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

IHR ANSPRECHPARTNER:
SEBASTIAN PLASS
Baufinanzierungsspezialist

M.: 0162 - 406 40 17
sebastian.plass@vp-finance.de

In freier Handelsvertretung für die FP Finance Hamburg GmbH & Co. KG

www.vp-finance.de



Número de propiedad: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

La propiedad



Número de propiedad: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

La propiedad



Elisabeth Eksberg

Selbstständige Immobilienberaterin

T: 040 - 27 14 27 80

elizabeth.eksberg@von-poll.com

www.von-poll.com



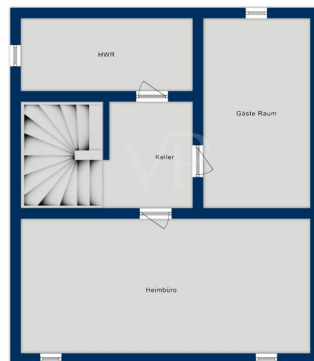
Número de propiedad: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

La propiedad



Número de propiedad: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

Planos de planta



Berechnung: 100,00 m²



Berechnung: 100,00 m²



Kennzeichen: 100/100/100/100

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

Una primera impresión

Zurückhaltend in der Haltung, großzügig im Inneren: Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1992 verbindet rund 115 m² Wohnfläche mit einer angenehmen Privatheit auf einem ca. 453 m² großen, ideell geteilten Grundstück. Es ist damit Teil einer WEG und tritt dennoch als eigenständiges Haus mit klarer Adresse und ruhigem Charakter auf. Die rot geklinkerte Fassade, das dunkle Dach und die gepflasterte Vorfläche geben dem Haus eine norddeutsch geprägte, solide Präsenz. Der gepflegte Zustand, die Modernisierung im Jahr 2020 und die gehobene Ausstattung schaffen einen Rahmen, der sofort bewohnbar wirkt und zugleich nicht beliebig erscheint.

Im Erdgeschoss öffnet sich das Wohnen weit und hell. Der Wohn- und Essbereich spannt sich über eine großzügige Fläche mit glänzenden hellen Bodenfliesen, weißen Wänden und breiten Fensterpartien, die den Raum freundlich ausleuchten. Hier finden Esstisch, Sofa und Medienbereich selbstverständlich nebeneinander Platz, ohne sich gegenseitig zu bedrängen. Eine dekorative Deckenleiste und die ruhige Farbigkeit der Flächen verleihen dem Raum eine gepflegte, fast salonartige Note. Angrenzend zeigt sich eine offene Barzone mit warmen Holzfronten und kräftigem Pink als Akzent, lebendig, kommunikativ und angenehm unkonventionell. Drei Balkon- und Terrassenbereiche erweitern den Alltag nach draußen und geben dem Haus verschiedene Plätze für Kaffee, Sonne und frische Luft.

Auch die Erschließung besitzt Charakter. Die offene Treppe mit Holzstufen, schwarzem Geländer und farbigen Stufenauflagen setzt im Eingangsbereich einen markanten, persönlichen Akzent. Im Erdgeschoss ergänzt ein Duschbad das Raumangebot. Das Duschbad arbeitet mit großformatigen weißen Wandfliesen in sanfter Wellenstruktur, einer bodennahen Glasdusche und einem schwarzen Aufsatzbecken, das einen eleganten Kontrast setzt. Die Beheizung erfolgt über Zentralheizung und Fußbodenheizung, ein Komfort, der besonders in den gefliesten Bereichen spürbar zur Wohnqualität beiträgt.

Im Dachgeschoss liegen drei Schlafzimmer und ein weiteres Bad. Oben wechseln warme Holzfußböden, helle Wandflächen und Dachschrägen in einem ruhigen Rhythmus, der den Zimmern Geborgenheit gibt. Jedes der Zimmer hat einen eigenen Ton: mal klar und hell, mal farbkraftig, mal zurückgenommen. Ein Zimmer öffnet sich mit bodentieferm Fensterelement und französischem Austritt zum Licht, die pinkfarbenen Wandfelder setzen dabei einen selbstbewussten Akzent. Das Badezimmer im Dachgeschoss kombiniert helle Wandfliesen, dunklen Boden, Badewanne und Tageslicht zu einem entspannten, wohnlichen Raum. Hinzu kommt ein ausgebauter und im Jahr 2021 renovierter Keller, in dem zwei Räume als wohnähnliche Räume genutzt werden. So entsteht ein Haus, das nicht auf laute Gesten setzt, sondern auf Substanz, Pflege und eine spürbar gelebte Atmosphäre. Ein

Zuhause mit Haltung, in dem der Alltag bereits seinen Platz gefunden hat.

Número de propiedad: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

Todo sobre la ubicación

Die angebotene Immobilie befindet sich sehr zentral im Hamburger Stadtteil Kirchsteinbek (Billstedt).

Dieser besticht durch seine sehr gute Infrastruktur, so sind Geschäfte zum Bedarf des täglichen Lebens fußläufig erreichbar, denn das Billstedt-Center, Arztpraxen, Cafes, Restaurants sowie Sporteinrichtungen befinden sich in der Nähe.

Auch der Schleemer Park und der Öjendorfer Park als bekannte Naherholungsgebiete sind nur einen Katzensprung entfernt und sind hervorragend für Jogger und Naturliebhaber geeignet, gerade im Sommer laden diese zum Verweilen ein.

Mehrere Buslinien und die U-Bahn verbinden Billstedt mit dem Hamburger Stadtzentrum, so sind Sie bereits in ca.12 Minuten am Hauptbahnhof, auch die Autobahn erreichen Sie in wenigen Minuten.

Über diese gelangen Sie schnell in die Innenstadt, auch zur Ostsee ist es nur eine knappe Stunde Fahrzeit.

Número de propiedad: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Marcel Karstens

Amtsstraße 20, 22143 Hamburg

Tel.: +49 40 - 27 14 278 0

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com