

Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Luz y calidad de vida: Ático moderno en una ubicación privilegiada en Ohlstedt

Número de propiedad: 25101029



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 598.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 118 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

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

Número de propiedad: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

De un vistazo

Número de propiedad	25101029
Superficie habitable	ca. 118 m²
Piso	2
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	2001
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	598.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 13 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural pesado	Consumo de energía final	94.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	31.08.2032	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2001

Número de propiedad: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La propiedad



Número de propiedad: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La propiedad



Número de propiedad: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La propiedad



Número de propiedad: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La propiedad



Número de propiedad: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La propiedad



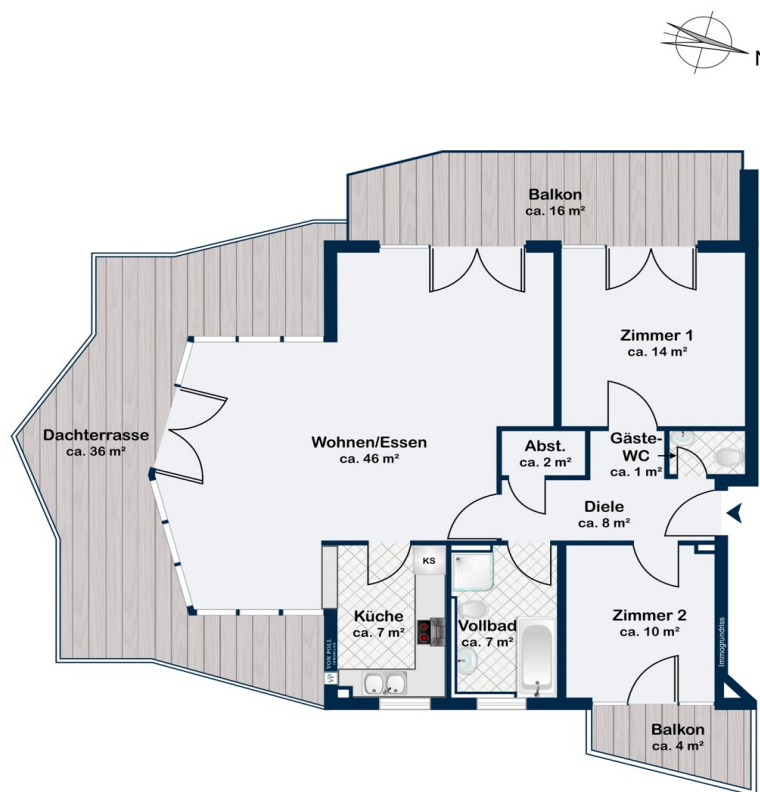
Número de propiedad: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La propiedad



Número de propiedad: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Planos de planta



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: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Una primera impresión

En una ubicación privilegiada, junto a una reserva natural, ¡el luminoso ático que buscaba ya está a la venta! Este edificio multifamiliar, compuesto por un total de seis apartamentos, fue construido en 2001 y se encuentra en excelentes condiciones. Con aproximadamente 118 metros cuadrados de espacio habitable, este apartamento le ofrece todo lo que pueda desear: las tres habitaciones son luminosas, acogedoras y diáfanas, creando un ambiente donde se sentirá como en casa. La cocina independiente, equipada con una cocina Poggenpohl, presume de un diseño de alta calidad y líneas limpias que complementan con elegancia la espaciosa sala de estar. Una barra americana integrada completa la moderna experiencia de vida. Los altos techos, que se extienden hasta el hastial, alcanzan unos impresionantes 3,65 metros y, combinados con los amplios ventanales, realzan la sensación de amplitud y luminosidad. El ático también impresiona con una magnífica azotea orientada al sur, que puede transformarse en un idílico jardín. Y eso no es todo: hay dos balcones adicionales que le garantizan más espacio al aire libre, luz solar a diferentes horas del día y aire fresco. También se incluye una plaza de aparcamiento subterráneo y un amplio trastero en el sótano. La cuota mensual de mantenimiento y la contribución al fondo de reserva para el mantenimiento ascienden a un total de 750 € (470 € + 280 €) para 2026. El edificio se caracteriza por su excelente estado de conservación, y podrá disfrutar de la combinación perfecta de vida urbana y proximidad a la naturaleza. ¡Después de todo, el bosque de Wohldorf y el arroyo Duvenstedt están a la vuelta de la esquina! Concierte una visita con nosotros; ¡quedará impresionado!

Número de propiedad: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Detalles de los servicios

- * 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

Número de propiedad: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Sandra Husemann

Poppenbütteler Weg 191a, 22399 Hamburg

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

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com