

Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

El diseño se une a la accesibilidad: Apartamento en planta baja con la comodidad del jardín

Número de propiedad: 25101032



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 565.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 87 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25101032 - 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: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

De un vistazo

Número de propiedad	25101032
Superficie habitable	ca. 87 m²
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	2014
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	565.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 8 m²
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

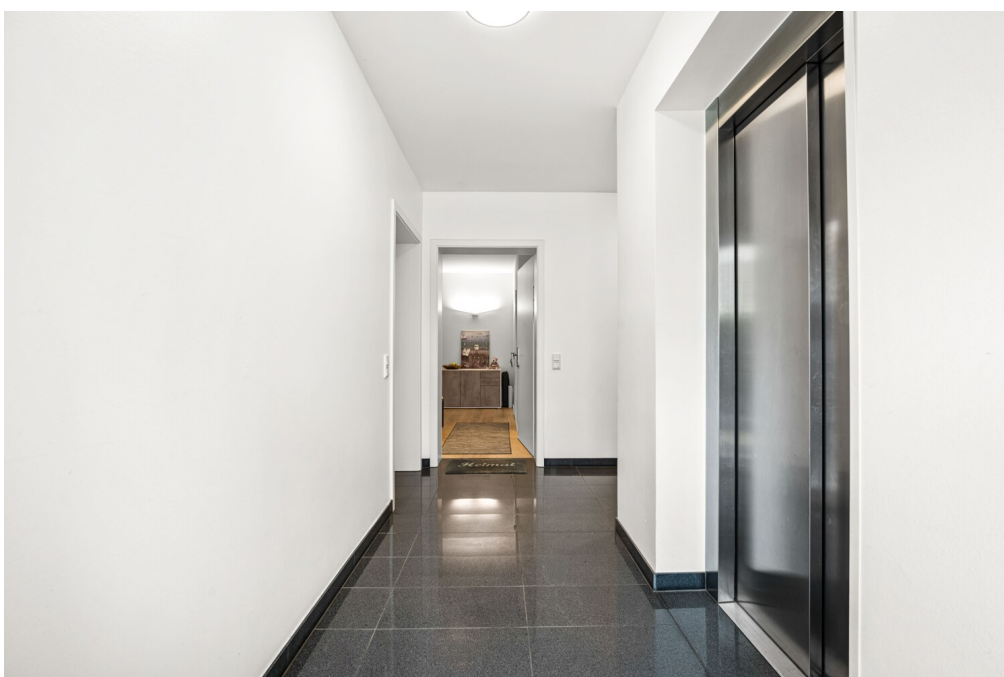
Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Pellet
Certificado energético válido hasta	12.02.2026
Fuente de energía	Pellets

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	85.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	2014

Número de propiedad: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La propiedad



Número de propiedad: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La propiedad



Número de propiedad: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La propiedad



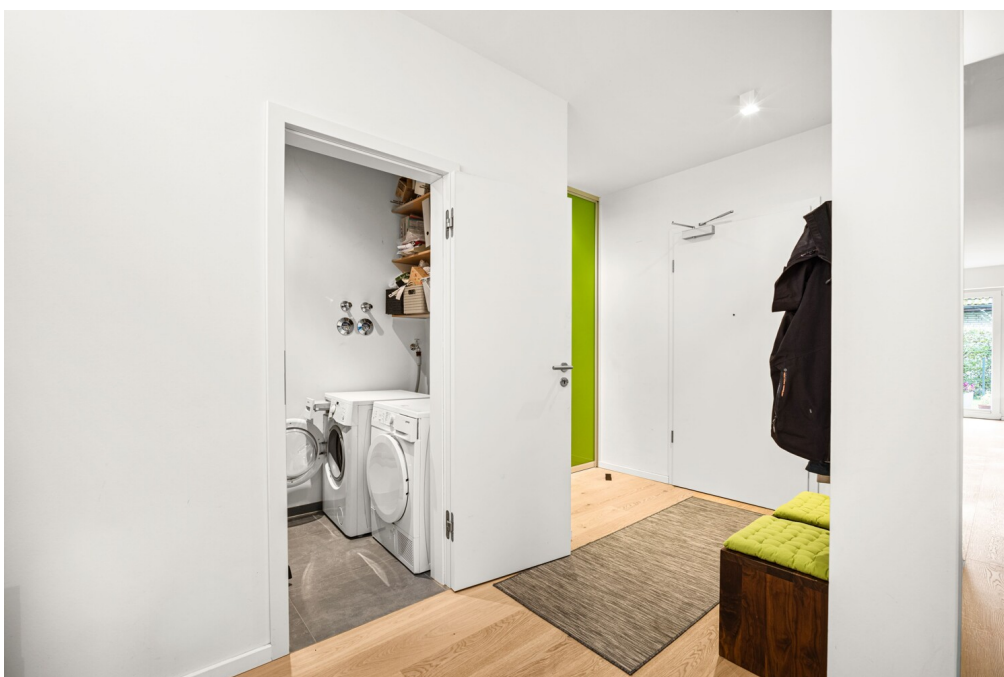
Número de propiedad: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La propiedad



Número de propiedad: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La propiedad



Número de propiedad: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La propiedad



Número de propiedad: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La propiedad



Número de propiedad: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La propiedad



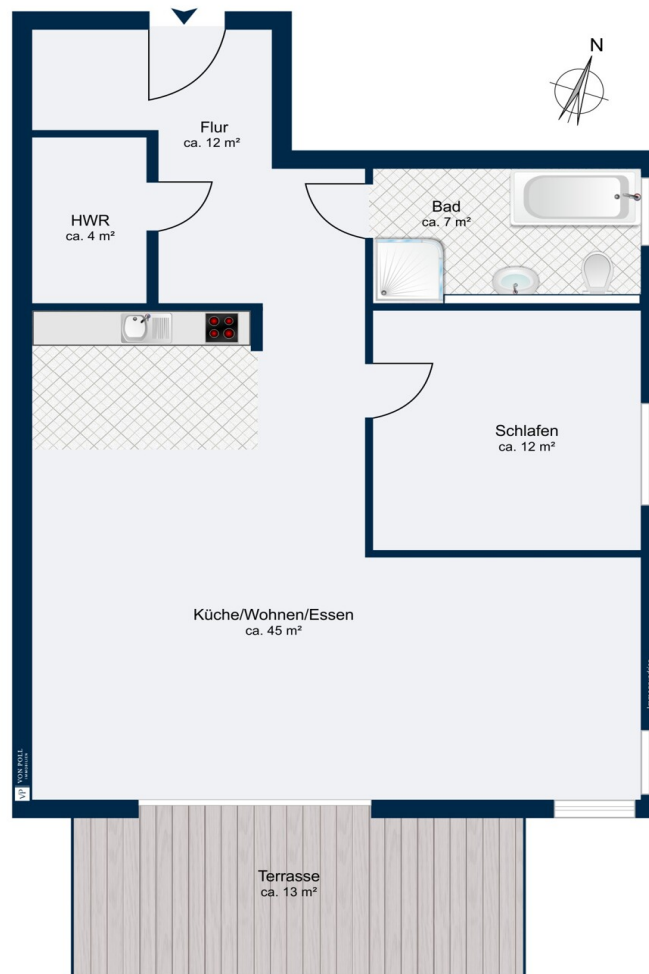
Número de propiedad: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La propiedad



Número de propiedad: 25101032 - 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: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Una primera impresión

Ubicado en una de las zonas más codiciadas de la ciudad, este vanguardista apartamento de 2 habitaciones cuenta con una generosa superficie habitable de aproximadamente 87 metros cuadrados. Existe la opción de ampliar la propiedad a 3 habitaciones añadiendo una pared. Ubicado en la planta baja de un elegante edificio construido en 2014, este apartamento impresiona por su cuidado diseño, que combina a la perfección la vida moderna con un ambiente acogedor y atractivo. Destaca su acceso directo a un jardín privado y una soleada terraza, ideal para relajarse al aire libre. Aquí, la vida cotidiana se combina a la perfección con el aire fresco y un ambiente verde. La distribución presenta líneas limpias y versátiles opciones de uso. La espaciosa sala de estar, cocina y comedor de planta abierta constituye el corazón del apartamento y ofrece un amplio margen para diversos conceptos de diseño de interiores. Grandes ventanales inundan las habitaciones de luz natural y crean un ambiente acogedor durante todo el día. Dos habitaciones, incluido el dormitorio, ofrecen un rincón privado. Los modernos accesorios y acabados de alta calidad le confieren al apartamento un toque especial de elegancia y confort. Esta propiedad es de fácil acceso. Su acceso sin escalones lo convierte en el apartamento ideal para estilos de vida individuales, diseñado para adaptarse a cada edad y con garantía de futuro. La alta calidad se refleja en los materiales exclusivos utilizados en la cocina, el baño y el salón. La cocina moderna, funcional y de alta gama garantiza que cocinar y entretenerse se convierta en una experiencia cómoda. El práctico trastero en el sótano ofrece espacio adicional para artículos de ocio o del hogar, mientras que la plaza de aparcamiento subterráneo garantiza un estacionamiento seguro y protegido de la intemperie. En resumen, este vanguardista apartamento de 2 habitaciones con aproximadamente 87 m² de superficie habitable en la planta baja ofrece no solo amplio espacio y servicios de primera clase, sino también acceso sin barreras, acceso directo al jardín y a la terraza, un trastero privado en el sótano y una plaza de aparcamiento subterráneo. Aquí, la vida contemporánea se une a la comodidad, el estilo y la practicidad: la propiedad perfecta para gustos exigentes y una alta calidad de vida. ¡Concierte una visita con nosotros y quedará impresionado!

Número de propiedad: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Detalles de los servicios

- * 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

Número de propiedad: 25101032 - 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. 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.

Número de propiedad: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.2.2026.

Endenergiebedarf beträgt 85.40 kwh/(m²*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 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: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Contacto con el socio

Para más información, diríjase 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