

Hamburg – Volksdorf

## Un estilo de vida único: Arquitectura de líneas limpias. Distancias cortas.

Número de propiedad: 25197034



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

PRECIO DE COMPRA: 1.349.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 194 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.667 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

- 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: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25197034                                       |
| Superficie habitable | ca. 194 m²                                     |
| Habitaciones         | 6.5                                            |
| Dormitorios          | 4                                              |
| Baños                | 2                                              |
| Año de construcción  | 1963                                           |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje |

|                        |                                                                                |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 1.349.000 EUR                                                                  |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                               |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises      |
| Método de construcción | Sólido                                                                         |
| Espacio utilizable     | ca. 141 m²                                                                     |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## Datos energéticos

|                                     |            |                                                     |                        |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Aceite     | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Certificado energético válido hasta | 16.11.2035 | Demanda de energía final                            | 244.70 kWh/m²a         |
| Fuente de energía                   | Aceite     | Clase de eficiencia energética                      | G                      |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 2006                   |

Número de propiedad: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## La propiedad



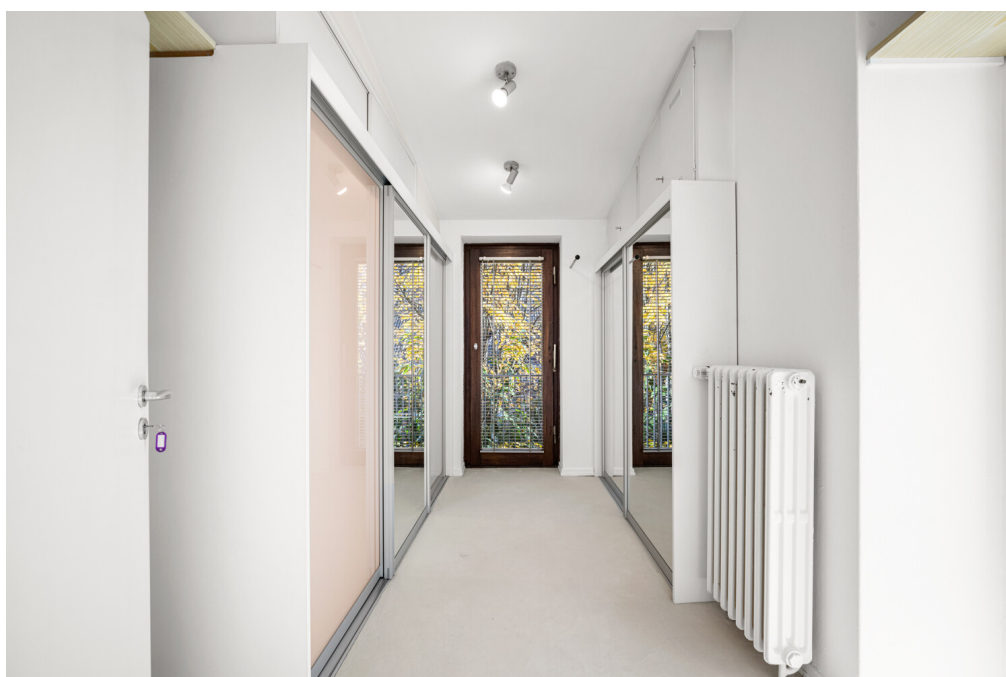
Número de propiedad: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## La propiedad



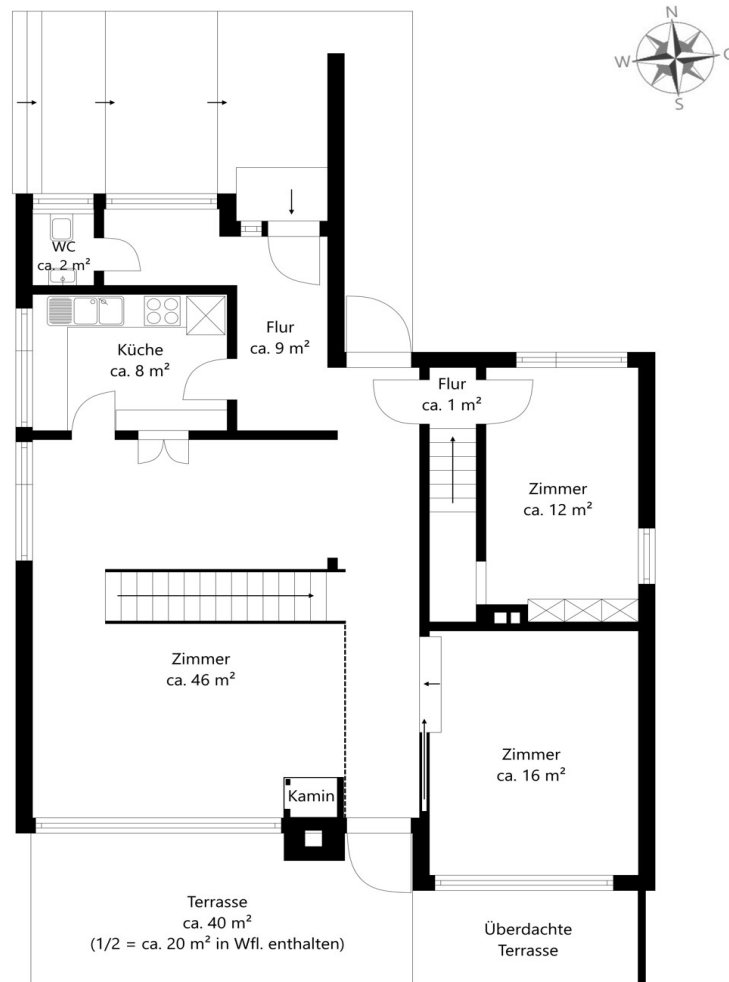
Número de propiedad: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

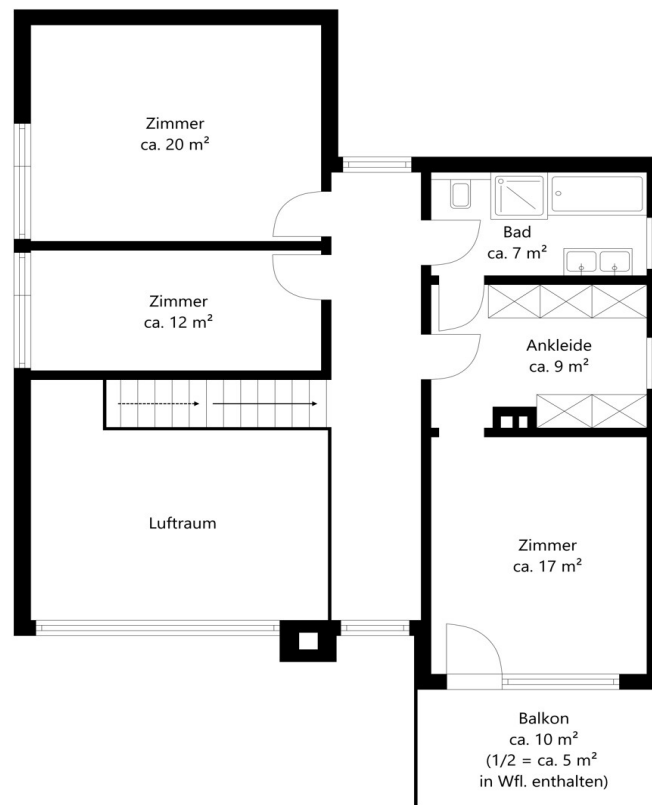
## La propiedad



Número de propiedad: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## 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: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## Una primera impresión

Esta impresionante casa de arquitectura, de una belleza atemporal, fue construida en 1963 en una parcela orientada al sur de aproximadamente 1667 m<sup>2</sup> y consta de dos plantas. El acceso a la propiedad se realiza únicamente a través de un camino privado, y dispone de un garaje doble de sólida construcción para sus vehículos. Un amplio camino de entrada pavimentado conduce, subiendo unos escalones, hasta la casa, situada en una ligera elevación. El espacioso recibidor con guardarropa y aseo de invitados conduce a la cocina por un lado y, por el otro, al excepcional y elegante salón-comedor. Esta estancia se divide en comedor y sala de estar mediante una escalera de acero abierta e independiente, y está presidida por una espectacular ventanal con vistas a los magníficos jardines: la luz y el aire son los protagonistas. El espacio abierto sobre el salón realza aún más la amplitud y la impresionante sensación de amplitud de esta zona. Una chimenea crea un ambiente acogedor durante los meses más fríos, mientras que una puerta lateral al patio proporciona acceso directo a la gran terraza orientada al sur en verano. La terraza también cuenta con una sección cubierta, una adición muy apreciada durante todo el año. El comedor disfruta de abundante luz natural gracias a una ventana lateral, y la cocina se encuentra justo al lado mediante otra entrada y un pasaplato. La cocina es amplia, muy funcional y está amueblada con estilo; una cocina abierta sería una opción viable. Otra habitación, accesible por dos escalones y una puerta corredera, también da acceso a la terraza: ideal como biblioteca, estudio o sala de televisión; las posibilidades son infinitas. Un pequeño pasillo con escaleras que bajan al sótano da acceso a otra habitación en la planta baja. Estas habitaciones están alfombradas y cuentan con armarios empotrados. En la planta superior, encontrará una galería abierta, actualmente amueblada con un espacio de trabajo. Esta planta también incluye dos habitaciones más grandes y una más pequeña. Una de ellas da acceso al encantador balcón orientado al sur con vistas al jardín. Al otro lado, un vestidor da acceso directo al baño completo, con espacio para bañera, ducha independiente y lavabo doble. Tanto el vestidor como el baño son accesibles desde el pasillo. La propiedad cuenta con un sótano completo. Además de una sala de calderas y un cuarto para los tanques de gasóleo, hay tres amplios sótanos. Uno de ellos alberga una sauna y un baño con ducha adicional. El otro, con amplios ventanales y abundante luz natural, es ideal para vivir, según las necesidades individuales. El amplio terreno está rodeado de altos rododendros, lo que proporciona privacidad y una amplia zona de césped. Además del hermoso jardín orientado al sur, diseñado con esmero y estilo por un arquitecto paisajista, hay una piscina exterior de 10x5 metros en el lado norte. Una mampara junto al garaje y una entrada exterior adicional garantizan la máxima privacidad y harán las delicias de adultos y niños. Una ducha exterior y un amplio lavadero con otra ducha

completan las comodidades. El singular concepto de espacio de esta propiedad, combinado con una reforma integral, le permite crear una casa de ensueño para los gustos más exigentes en una ubicación privilegiada en Volksdorf. Estaremos encantados de mostrarle esta excepcional propiedad durante una visita personal. Esperamos su consulta con sus datos de contacto completos.

Número de propiedad: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## Todo sobre la ubicación

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 Walddörfer 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.

Número de propiedad: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 244.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Katrin Ebbers

---

Hamburger Straße 25, 22926 Ahrensburg

Tel.: +49 4102 - 45 455 0

E-Mail: [ahrensburg@von-poll.com](mailto:ahrensburg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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