

Hamburg - Billstedt

# Modernisiertes Einfamilienhaus mit beheiztem Wintergarten und großer Terrasse

CODE DU BIEN: 26252007

360°-Rundgang



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

PRIX D'ACHAT: 799.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 173 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 861 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26252007 - 22119 Hamburg - Billstedt**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 26252007 - 22119 Hamburg - Billstedt**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26252007</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 173 m<sup>2</sup></b>
<b>Pièces</b>	<b>5.5</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1960</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x Abri de voitures, 2 x surface libre</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>799.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2012</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Modernisé</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

CODE DU BIEN: 26252007 - 22119 Hamburg - Billstedt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	127.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.03.2036	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1960

CODE DU BIEN: 26252007 - 22119 Hamburg - Billstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26252007 - 22119 Hamburg - Billstedt

## La propriété




CODE DU BIEN: 26252007 - 22119 Hamburg - Billstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26252007 - 22119 Hamburg - Billstedt

## La propriété



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



CODE DU BIEN: 26252007 - 22119 Hamburg - Billstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26252007 - 22119 Hamburg - Billstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26252007 - 22119 Hamburg - Billstedt

## La propriété



**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](http://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.



CODE DU BIEN: 26252007 - 22119 Hamburg - Billstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26252007 - 22119 Hamburg - Billstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26252007 - 22119 Hamburg - Billstedt

## La propriété



Elisabeth Eksberg

Selbstständige Immobilienberaterin

**T: 040 - 27 14 27 80**

[elizabeth.eksberg@von-poll.com](mailto:elizabeth.eksberg@von-poll.com)

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



CODE DU BIEN: 26252007 - 22119 Hamburg - Billstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26252007 - 22119 Hamburg - Billstedt

## La propriété



## 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

CODE DU BIEN: 26252007 - 22119 Hamburg - Billstedt

## Plans d'étage





www.von-poll.com

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26252007 - 22119 Hamburg - Billstedt**

## **Une première impression**

Dieses modernisierte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1960 bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 173 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von etwa 861 m<sup>2</sup> ein überzeugendes Angebot für alle, die Wert auf großzügiges und gut ausgestattetes Wohnen legen. Die Immobilie besticht durch ihren gepflegten Zustand und wurde zuletzt 2012 umfassend modernisiert, um den heutigen Wohnansprüchen gerecht zu werden.

Das Haus verfügt über insgesamt 5,5 Zimmer, die vielseitig als Schlaf-, Arbeits-, Gäste- oder Hobbyräume genutzt werden können.

Mit zwei Badezimmern ist ausreichend Platz für die Bedürfnisse aller Bewohner geschaffen. Besonders hervorzuheben sind die modernen Bäder, die sowohl funktionale Ausstattung als auch zeitgemäßes Design miteinander verbinden.

Im Wohnzimmer sorgt ein Elektrokamin mit Wasserdampf- und Heizfunktion für eine behagliche Atmosphäre und bildet einen ansprechenden Mittelpunkt des Wohnbereichs. Von hier aus gelangt man direkt in den beheizten Wintergarten, der auch an kühlen Tagen zusätzlichen Wohnraum und viel natürliches Licht bietet. Diese Erweiterung des Wohnraums überzeugt durch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Ruhezone, Raum für gesellige Stunden oder als Raum für Pflanzenfreunde.

Die großzügige Terrasse mit ca. 35 m<sup>2</sup> ist ein ideales Highlight für Sommermonate und lädt zu entspannter Freizeitgestaltung im Freien ein. Zusätzlich steht eine Loggia zur Verfügung, die gerade in der Übergangszeit einen geschützten Außenbereich bietet.

Ein weiteres Ausstattungsmerkmal stellt der Wellnessbereich im Keller dar. Hier erwartet Sie eine Whirlpoolwanne, die ideale Voraussetzungen zur Entspannung und Regeneration nach einem aktiven Tag schafft.

Das Haus wurde 2011 und 2012 in mehreren zentralen Bereichen modernisiert: Dachstuhl teilweise erneuert, Dachaufstockung vorgenommen, moderne Aufsparrendämmung installiert, sowie beide Bäder zeitgemäß saniert.

Weiter wurden unter anderem die Wasser- und Abwasserleitungen und die Elektrik erneuert, sowie eine Dämmung der Außenfassade vorgenommen.

Besonders erwähnenswert ist die Heiztechnik: Eine Kombination aus Zentralheizung und Fußbodenheizung sorgt ganzjährig für angenehme Temperaturen und effiziente Wärmeverteilung im gesamten Haus.

Für Fahrzeuge stehen zwei Carportplätze, sowie zwei Aussenparkplätze direkt am Haus zur

**Verfügung, was sowohl Gästen als auch Bewohnern komfortable Möglichkeiten für das Abstellen von Autos bietet.**

**Durch die Kombination aus umfangreicher Modernisierung, gelungenem Raumangebot und attraktiven Ausstattungsmerkmalen eignet sich dieses Einfamilienhaus hervorragend für Eigennutzer, die ein großzügiges Wohnkonzept suchen. Besonders das wohnliche Ambiente mit Elektrokamin, der lichtdurchflutete Wintergarten sowie die große Terrasse schaffen angenehme Aufenthaltsbereiche im Innen- und Außenbereich. Der Wellnessbereich mit Whirlpoolwanne rundet das Angebot ab und macht diese Immobilie zu einem besonderen Lebensmittelpunkt.**

**Lassen Sie sich bei einer Besichtigung gerne vor Ort von den Möglichkeiten und dem Potenzial dieses modernisierten Einfamilienhauses überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

**CODE DU BIEN: 26252007 - 22119 Hamburg - Billstedt**

## **Tout sur l'emplacement**

**Das Objekt befindet sich sehr zentral und herausragend angebunden im Hamburger Stadtteil Billstedt.**

**Dieser besticht durch seine sehr gute Infrastruktur, so sind Geschäfte zum Bedarf des täglichen Lebens fußläufig erreichbar, Arztpraxen, Cafes, Restaurants sowie Sporteinrichtungen befinden sich in der Nähe. Ebenso befinden sich Kindergärten, Schulen und Privatschulen in der näheren Umgebung.**

**Auch der Schleemer Park und der Öjendorfer Park als bekannte Naherholungsgebiete sind nur einen Katzensprung entfernt und hervorragend für Jogger oder Naturliebhaber geeignet, besonders im Sommer laden diese zum Verweilen ein. Selbst die bekannten Boberger Dünen sind schnell mit dem Fahrrad zu erreichen.**

**Mehrere Buslinien und die U-Bahn Billstedt verbinden Öjendorf mit dem Hamburger Stadtzentrum, in etwa 15 Minuten sind Sie bereits am Hauptbahnhof, der Alster und der Hafen-City nebst dem beliebten Weltkulturerbe Speicherstadt. Nach voraussichtlicher Fertigstellung der U4-Haltestelle "Horner Geest", hat man auch fußläufig eine weitere U-Bahnanbindung. Ebenso erreichen Sie die Autobahn in wenigen Minuten. Über diese gelangen Sie schnell in die Innenstadt und zur Ostsee ist es nur eine knappe Stunde Fahrzeit.**

**CODE DU BIEN: 26252007 - 22119 Hamburg - Billstedt**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26252007 - 22119 Hamburg - Billstedt**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Marcel Karstens**

---

**Amtsstraße 20, 22143 Hamburg**

**Tel.: +49 40 - 27 14 278 0**

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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