

Hamburg - Billstedt

Familienfreundliches Wohnen mit großzügigem Grundstück

CODE DU BIEN: 26252013



PRIX D'ACHAT: 625.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 824 m²

CODE DU BIEN: 26252013 - 22115 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: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26252013
Surface habitable	ca. 125 m²
Pièces	5
Salles de bains	2
Année de construction	1968
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	625.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	28.08.2036
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	290.60 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1968

CODE DU BIEN: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

La propriété

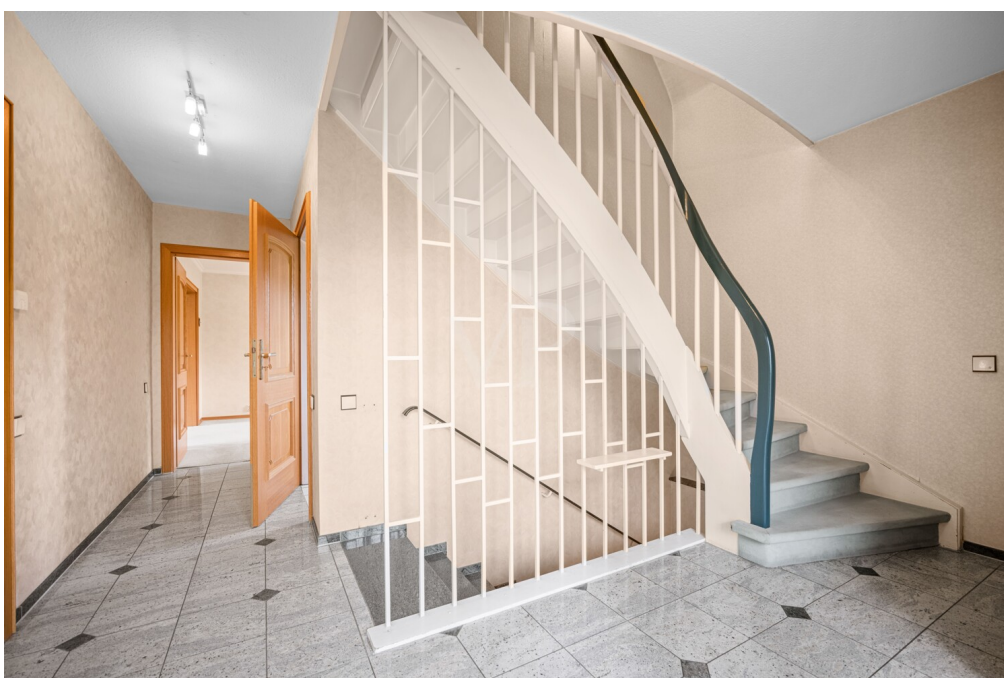


**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

CODE DU BIEN: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

La propriété



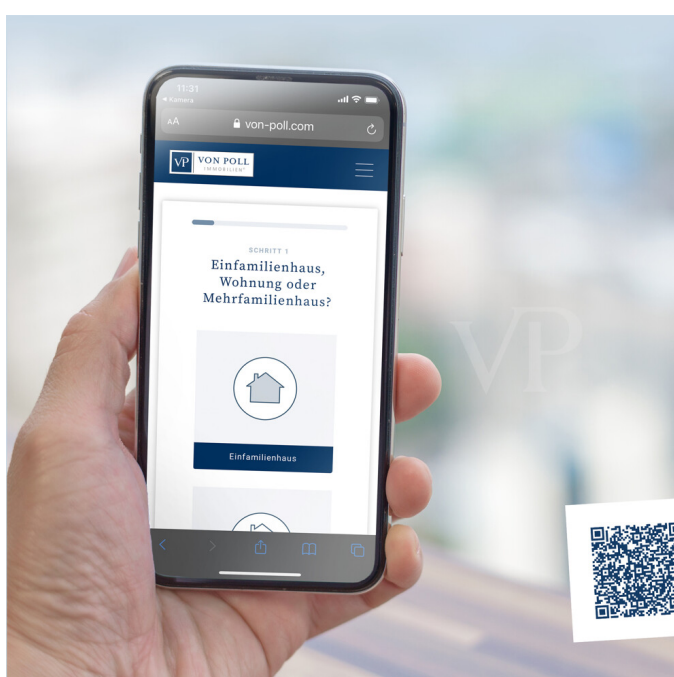
CODE DU BIEN: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 26252013 - 22115 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 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: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

La propriété



Elisabeth Eksberg

Selbstständige Immobilienberaterin

T: 040 - 27 14 27 80

elisabeth.eksberg@von-poll.com

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

La propriété



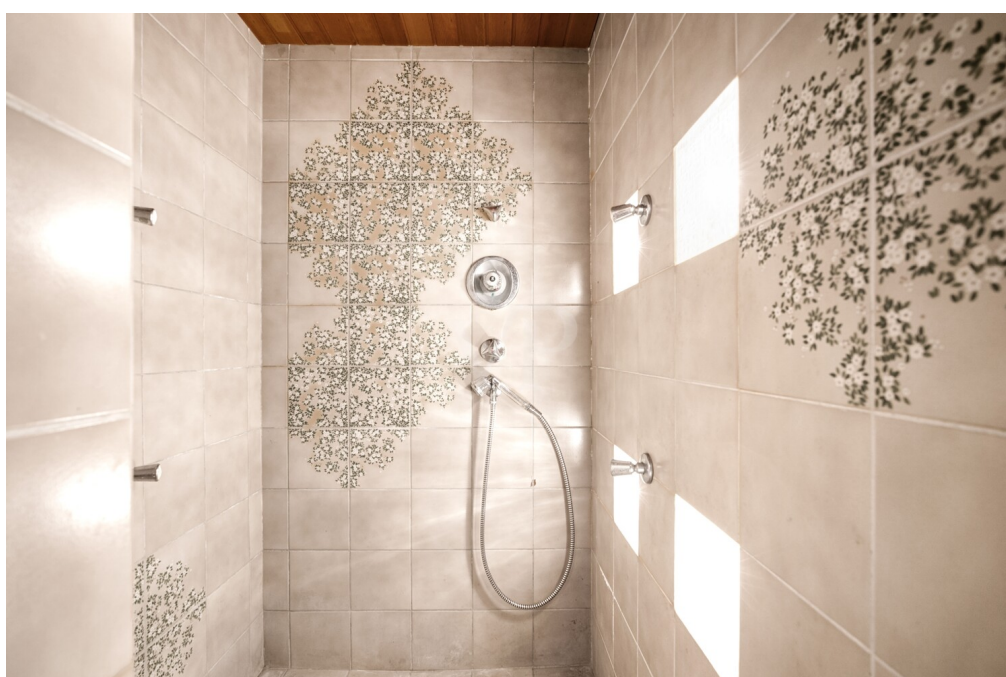
CODE DU BIEN: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

La propriété

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

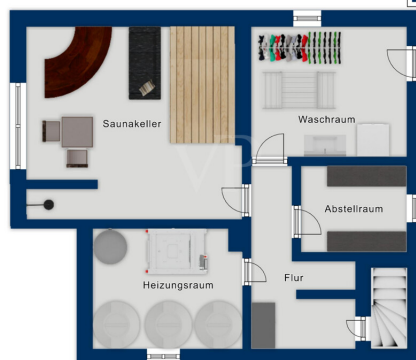
M.: 0162 - 406 40 17
sebastian.plass@vp-finance.de

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

www.vp-finance.de

CODE DU BIEN: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

Plans d'étage



Rechtsplan, nicht maßstabes.



Rechtsplan, nicht maßstabes.



Diagramm ist nicht maßstabes.

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: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

Une première impression

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1968 befindet sich auf einem großzügigen 824 m² großen Grundstück in einer besonders ruhigen Wohnlage von Hamburg-Billstedt. Das Haus wurde in massiver Bauweise errichtet und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 125 m² ausreichend Platz für Familien, Paare oder alle, die ein großzügiges Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten suchen.

Die insgesamt fünf Zimmer verteilen sich auf einen durchdachten Grundriss und bieten zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ob als geräumiges Familienhaus, mit Homeoffice oder zusätzlichen Gästezimmern – hier lassen sich unterschiedlichste Wohnkonzepte verwirklichen.

Der Wohnbereich überzeugt durch seine angenehme Größe und bietet direkten Zugang zum hellen Wintergarten, der den Wohnraum auf harmonische Weise erweitert. Dank seiner großen Fensterflächen entsteht hier ein lichtdurchfluteter Bereich, der sich ideal als Essplatz, Ruheoase oder gemütlicher Aufenthaltsraum eignet und zu jeder Jahreszeit einen schönen Blick in den Garten bietet.

Das weitläufige Grundstück eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Gartenliebhaber, Familien mit Kindern oder alle, die Wert auf Privatsphäre und viel Platz im Freien legen. Ob großzügige Rasenflächen, blühende Beete oder ein gemütlicher Sitzbereich – hier können individuelle Gartenideen verwirklicht werden.

Zwei Badezimmer sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort und bieten insbesondere Familien einen spürbaren Mehrwert im Alltag. Der Vollkeller erweitert die Nutzfläche erheblich und bietet neben reichlich Stauraum vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ein besonderes Highlight ist die hauseigene Sauna, die nach einem langen Tag zum Entspannen einlädt und den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Beheizt wird die Immobilie über eine Ölheizung.

Ganz besonders erwähnenswert ist die große Garage, in der Platz für zwei PKW finden und aufgrund der Höhe auch Platz für das Wohnmobil vorhanden ist. Zusätzlich steht zwei weitere Außenstellplatz für Fahrzeuge zur Verfügung.

Die solide Bauweise und die großzügigen Platzverhältnisse bilden eine hervorragende Grundlage für individuelle Modernisierungs- und Gestaltungsideen. Mit seinem großen Grundstück, dem Wintergarten, der Sauna und der ruhigen Wohnlage bietet dieses Einfamilienhaus beste Voraussetzungen, um ein Zuhause ganz nach den eigenen

Vorstellungen zu schaffen.

CODE DU BIEN: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26252013 - 22115 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 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.

CODE DU BIEN: 26252013 - 22115 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

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

www.von-poll.com