

Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Lumière et qualité de vie : penthouse moderne dans un emplacement privilégié à Ohlstedt

CODE DU BIEN: 25101029



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

PRIX D'ACHAT: 598.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 118 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

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

CODE DU BIEN: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## En un coup d'œil

|                        |            |
|------------------------|------------|
| CODE DU BIEN           | 25101029   |
| Surface habitable      | ca. 118 m² |
| Etage                  | 2          |
| Pièces                 | 3          |
| Chambres à coucher     | 2          |
| Salles de bains        | 1          |
| Année de construction  | 2001       |
| Place de stationnement | 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 598.000 EUR                                                               |
| Type                         | Attique                                                                   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2025                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 13 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon                                |

CODE DU BIEN: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Informations énergétiques

|                                               |                      |                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage par le sol | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz naturel lourd    |                                                       |                                       |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 31.08.2032           | Consommation finale d'énergie                         | 94.00 kWh/m²a                         |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Classement énergétique                                | C                                     |
|                                               |                      | Année de construction selon le certificat énergétique | 2001                                  |

CODE DU BIEN: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## La propriété



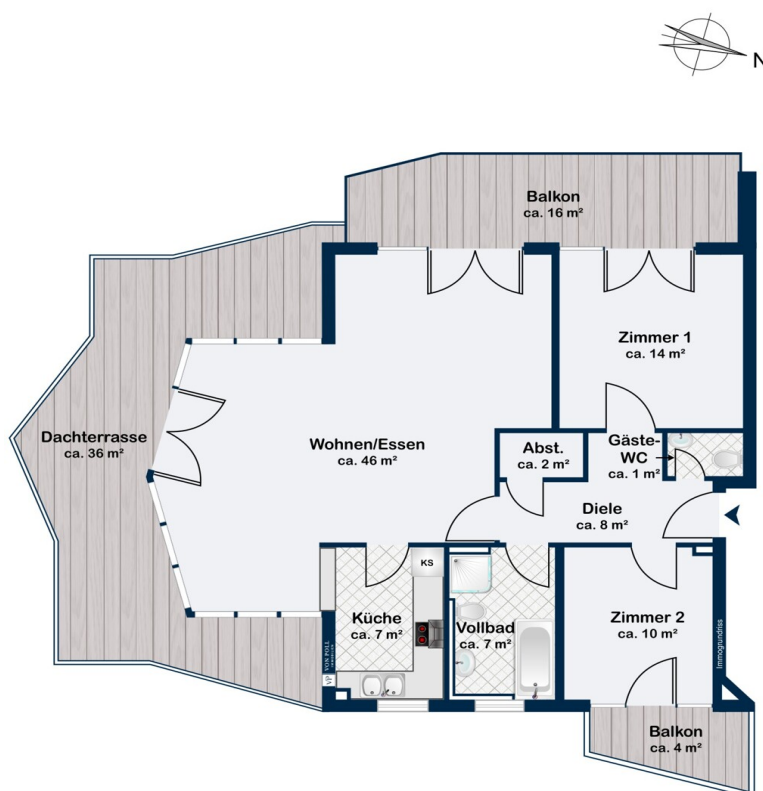
CODE DU BIEN: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Plans d'étage



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: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt**

## Une première impression

Idéalement situé, jouxtant une réserve naturelle, le penthouse lumineux dont vous rêviez est enfin à vendre ! Cet immeuble de six appartements, construit en 2001, est en excellent état. D'une superficie d'environ 118 m<sup>2</sup>, cet appartement offre tout le confort souhaité : les trois pièces, lumineuses et accueillantes, forment un espace ouvert où vous vous sentirez immédiatement chez vous. La cuisine séparée, équipée d'éléments Poggenpohl, se distingue par son design haut de gamme et ses lignes épurées qui s'intègrent harmonieusement au vaste séjour. Un bar intégré complète cet espace de vie moderne. La hauteur sous plafond impressionnante de 3,65 mètres, s'étendant jusqu'au pignon, et les grandes fenêtres accentuent la sensation d'espace et de luminosité. Le penthouse séduit également par sa magnifique terrasse sur le toit exposée plein sud, qui peut être transformée en un havre de paix et de verdure. Et ce n'est pas tout : deux balcons supplémentaires vous offrent un espace extérieur appréciable, un ensoleillement optimal à différents moments de la journée et une agréable sensation d'air frais. Une place de parking souterrain et un grand cellier en sous-sol sont également inclus. Les charges mensuelles et la contribution au fonds de réserve pour l'entretien s'élèvent à 750 € (470 € + 280 €) pour l'année 2026. L'immeuble, en excellent état, vous permettra de profiter pleinement des avantages de la vie urbaine, à proximité immédiate de la nature. La forêt de Wohldorf et le ruisseau Duvstedt sont en effet tout proches ! N'hésitez pas à prendre rendez-vous pour une visite : vous serez conquis !

CODE DU BIEN: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Détails des commodités

- \* 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

**CODE DU BIEN: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 31.8.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 94.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Contact

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

Sandra Husemann

---

Poppenbütteler Weg 191a, 22399 Hamburg

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

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

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

---

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