Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Licht und Lebensqualität: Modernes Penthouse in bester Lage von Ohlstedt

CODE DU BIEN: 25101029

PRIX D'ACHAT: 675.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 122 m^2 • **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. 122 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	675.000 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
Chauffage	Gaz naturel lourd
Certification énergétiquew valable jusqu'au	31.08.2032
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	94.00 kWh/m²a
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-Ohlstedt

La propriété

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

La propriété

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

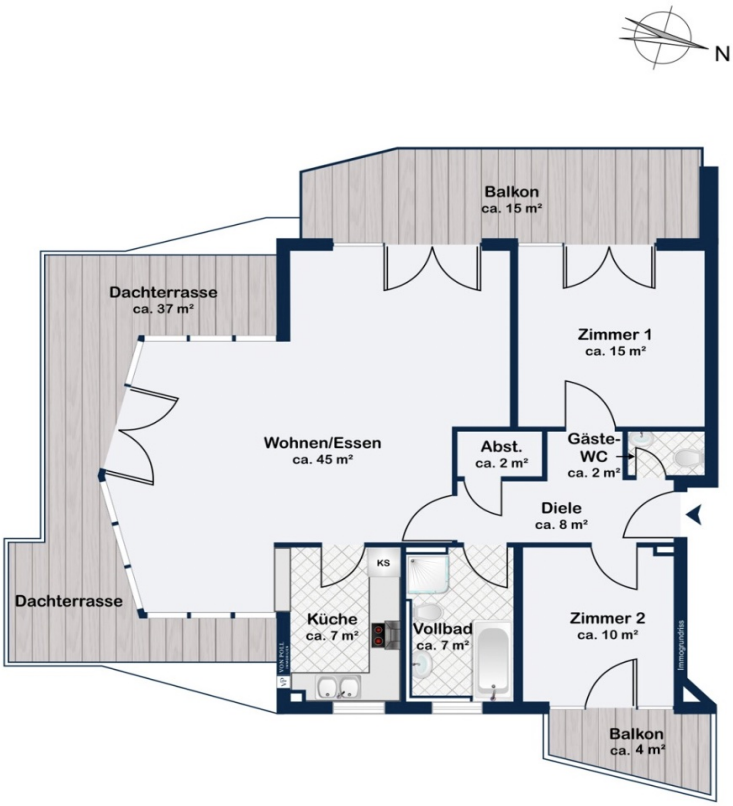
La propriété

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

In bester Lage, direkt am Naturschutzgebiet, steht die lichtdurchflutete Penthouse-Wohnung zum Verkauf, die Sie suchen!

Das Mehrparteienhaus mit insgesamt 6 Wohneinheiten wurde im Jahr 2001 erbaut und präsentiert sich in einem top Zustand.

Auf einer Wohnfläche von ca. 122 m² bietet diese Wohnung alles, was das Herz begehrt: Die drei Zimmer sind hell, freundlich und offen gestaltet und schaffen eine Atmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden. Die abgetrennte Küche mit einer Einbauküche von Poggenpohl bietet hochwertiges Design und eine klare Linienästhetik, die den großen Wohnraum elegant ergänzt. Mit einem eingebauten offenen Tresen zum Essbereich wird das moderne Wohngefühl perfekt abgerundet.

Die bis zum Giebel geöffneten hohen Decken messen bis zu beeindruckenden 3,65 m Höhe und verstärken, gepaart mit den großen Fensterflächen, das Gefühl von Großzügigkeit und Leichtigkeit.

Das Penthouse beeindruckt zudem mit einer imposanten Dachterrasse, die in Richtung Süden ausgerichtet ist und sich zum idyllischen Dachgarten gestalten lässt. Und das ist noch nicht alles: Es gibt zwei weitere Balkone, die Ihnen zusätzliche Außenflächen, Sonnenlicht zu unterschiedlichen Tageszeiten und frische Luft garantieren.

Ein Tiefgaragenstellplatz gehört ebenfalls zum Angebot, ebenso wie ein geräumiger Kellerraum, der zusätzliche Abstellfläche bietet.

Das Wohngeld und die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage ist für 2026 mit insgesamt 750,- Euro (470,- Euro + 280,- Euro) festgesetzt.

Das Gebäude zeichnet sich durch seine gepflegte Substanz aus und Sie können die Verbindung von städtebaulichem Wohngefühl und dem Leben in der Natur genießen. Denn der Wohldorfer Wald und der Duvenstedter Brook sind gleich um die Ecke!

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns - Sie werden begeistert sein!

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/(m²*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 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: 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

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

www.von-poll.com