

Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Design et accessibilité : appartement de plain-pied avec jardin confortable

CODE DU BIEN: 25101032



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 615.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 87 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25101032 - 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: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25101032
Surface habitable	ca. 87 m²
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	2014
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	615.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 8 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

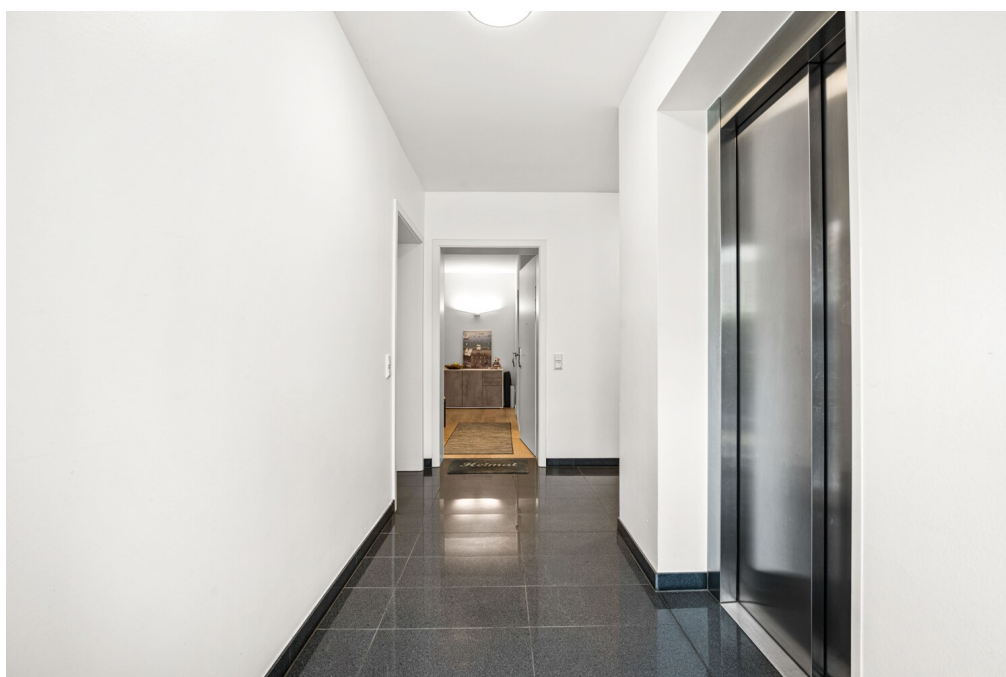
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Granulé
Certification énergétique valable jusqu'au	12.02.2026
Source d'alimentation	Pellet

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	85.40 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2014

CODE DU BIEN: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstadt

La propriété



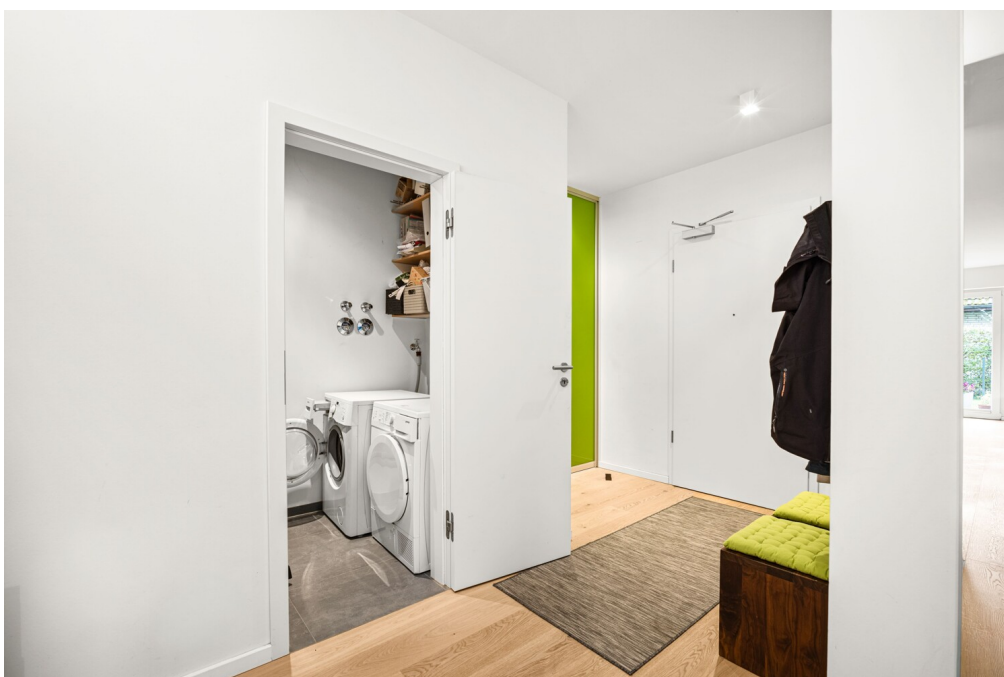
CODE DU BIEN: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La propriété



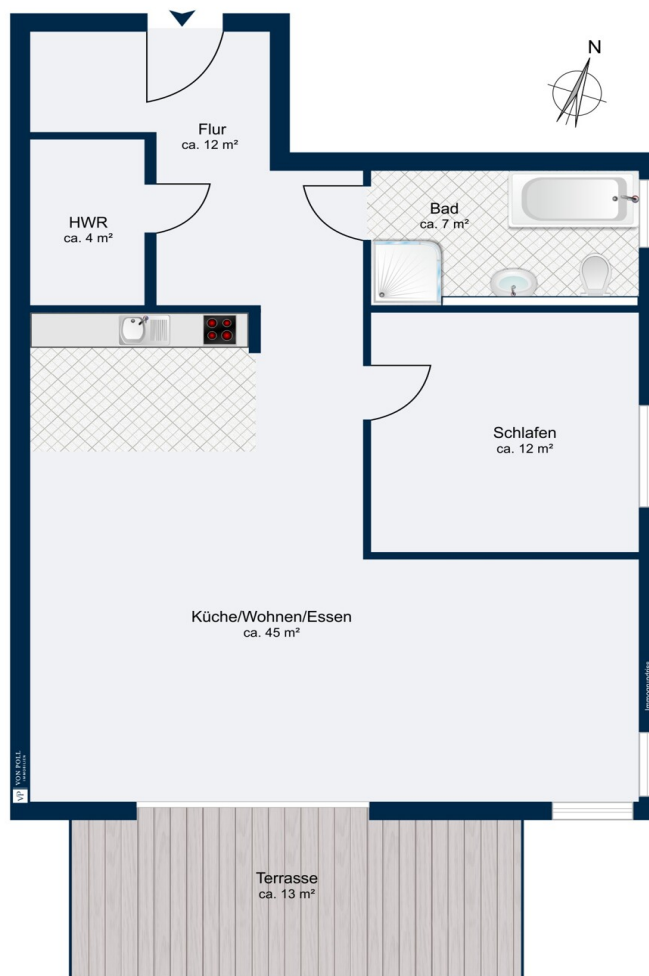
CODE DU BIEN: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25101032 - 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: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Une première impression

Situé dans l'un des quartiers les plus prisés de la ville, ce superbe appartement T3 offre une surface habitable généreuse d'environ 87 m². Il est possible d'agrandir la propriété en ajoutant une cloison. Situé au rez-de-chaussée d'un immeuble élégant construit en 2014, cet appartement séduit par son design soigné, alliant harmonieusement modernité et atmosphère chaleureuse et accueillante. Son atout majeur réside dans l'accès direct à un jardin privatif et à une terrasse ensoleillée, idéale pour se détendre en plein air. Ici, le quotidien se conjugue parfaitement avec le grand air et un cadre verdoyant.

L'agencement se caractérise par des lignes épurées et une grande flexibilité d'aménagement. Le vaste espace de vie ouvert, comprenant salon, cuisine et salle à manger, constitue le cœur de l'appartement et offre de nombreuses possibilités d'aménagement. De grandes fenêtres inondent les pièces de lumière naturelle et créent une ambiance agréable tout au long de la journée. Deux pièces, dont la chambre, offrent des espaces de détente privés. Les équipements modernes et de haute qualité confèrent à l'appartement une touche d'élégance et de confort. Ce bien est facilement accessible. Son accès sans marche rend cet appartement idéal pour les modes de vie individuels et a été conçu pour s'adapter à tous les âges et aux besoins futurs. La qualité des prestations est manifeste dans les matériaux haut de gamme utilisés dans la cuisine, la salle de bains et le séjour. La cuisine moderne, fonctionnelle et luxueuse garantit un confort optimal pour cuisiner et recevoir. Le cellier pratique en sous-sol offre un espace supplémentaire pour les loisirs ou les objets du quotidien, tandis que la place de parking souterrain assure un stationnement sécurisé et protégé des intempéries. En résumé, ce superbe appartement de 2 pièces d'environ 87 m² en rez-de-chaussée offre non seulement un espace généreux et des prestations de premier ordre, mais aussi un accès sans obstacle, un accès direct au jardin et à la terrasse, un cellier privatif en sous-sol et une place de parking souterrain. Ici, le confort, le style et la praticité se conjuguent harmonieusement – un bien idéal pour les personnes exigeantes en quête d'une qualité de vie exceptionnelle. Prenez rendez-vous pour une visite – vous serez conquis !

CODE DU BIEN: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Détails des commodités

- * barrierearm
- * hochmodern
- * eigener Garten mit Terrasse
- * Fahrstuhl
- * Tiefgaragenstellplatz
- * Markengeräte
- * direkt gegenüber des Ohlstedter Markts (Di und Fr 8-13 Uhr)
- * ca. 200m zur U1 (Ohlstedt)
- * Kaminanschluss

CODE DU BIEN: 25101032 - 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. 2 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: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.2.2026.

Endenergiebedarf beträgt 85.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

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: 25101032 - 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