

Hamburg – Volksdorf

Charmantes kleines Haus mit traumhaftem Garten

CODE DU BIEN: 22101035



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 790.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 150 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.007 m²

CODE DU BIEN: 22101035 - 22359 Hamburg – Volksdorf

- 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: 22101035 - 22359 Hamburg – Volksdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22101035
Surface habitable	ca. 150 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1939
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	790.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1992
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 90 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 22101035 - 22359 Hamburg – Volksdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	OEL
Certification énergétique valable jusqu'au	17.10.2032
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	283.10 kWh/m²a
Classement énergétique	H

CODE DU BIEN: 22101035 - 22359 Hamburg – Volksdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 22101035 - 22359 Hamburg – Volksdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 22101035 - 22359 Hamburg – Volksdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 22101035 - 22359 Hamburg – Volksdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 22101035 - 22359 Hamburg – Volksdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 22101035 - 22359 Hamburg – Volksdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 22101035 - 22359 Hamburg – Volksdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 22101035 - 22359 Hamburg – Volksdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 22101035 - 22359 Hamburg – Volksdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 22101035 - 22359 Hamburg – Volksdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 22101035 - 22359 Hamburg – Volksdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 22101035 - 22359 Hamburg – Volksdorf

La propriété



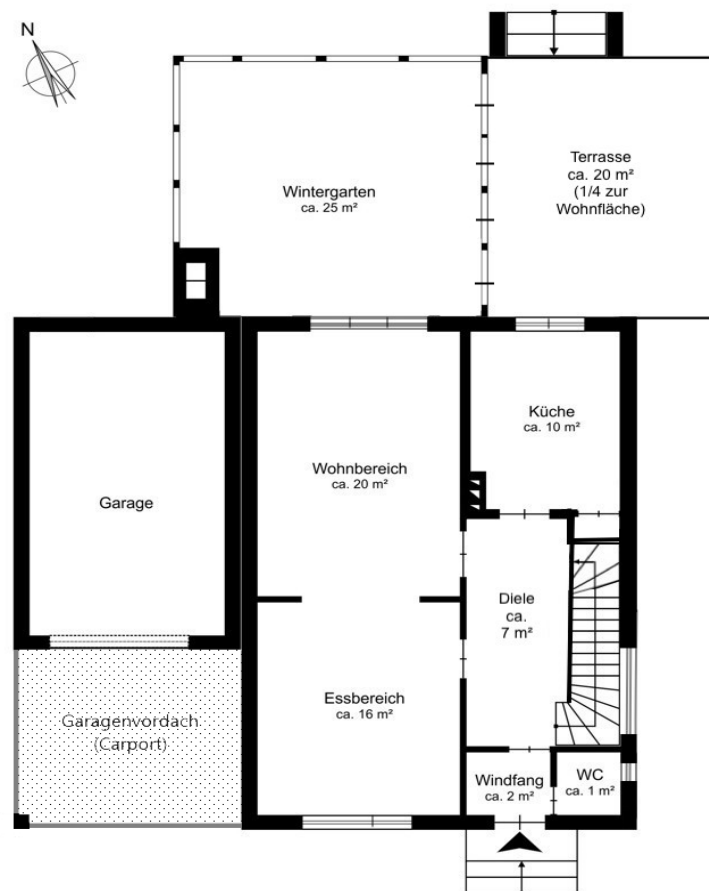
CODE DU BIEN: 22101035 - 22359 Hamburg – Volksdorf

La propriété

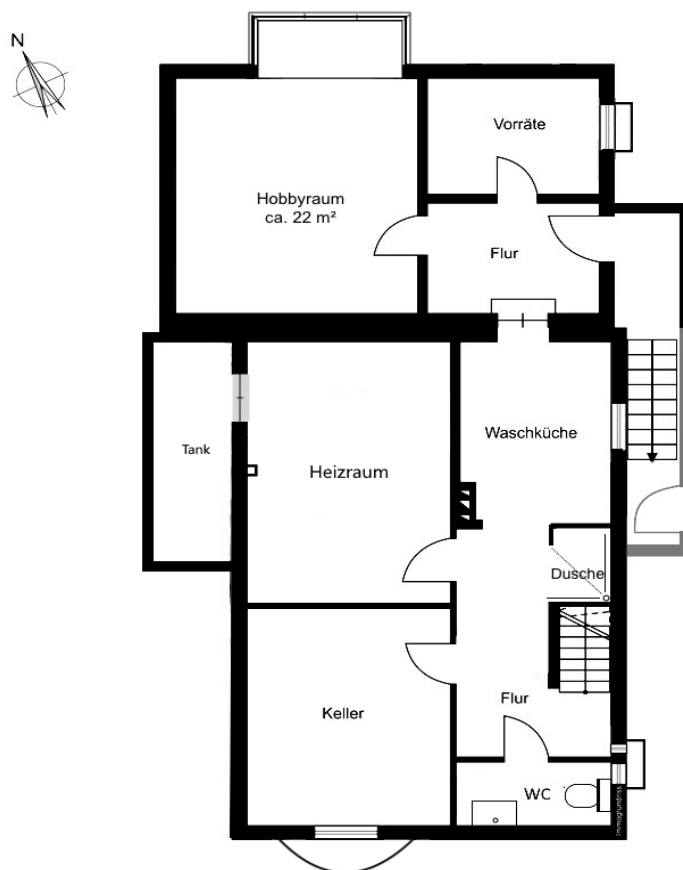


CODE DU BIEN: 22101035 - 22359 Hamburg – Volksdorf

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: 22101035 - 22359 Hamburg – Volksdorf

Une première impression

Willkommen in Volksdorf - diesem charmanten Einfamilienhaus dürfen Sie gern zu neuem Glanz verhelfen! Ursprünglich wurde das kleine Siedlungshaus im Jahr 1939 auf einem ca. 1.007 m² großen Grundstück errichtet. Das Bestandshaus wurde dann 1980 um eine Garage und ein wohnlich nutzbares Untergeschoss mit separatem Zugang erweitert. Anfang der 90ziger Jahre kam ein imposanter und beheizter Wintergarten hinzu, der den Wohnbereich vergrößert und den wunderschönen Garten auf der Rückseite des Hauses zu jeder Jahreszeit genießen lässt. Schon beim Betreten des Grundstücks werden Sie von einem liebevoll angelegten Vorgarten mit einem beeindruckenden Magnolienbaum begrüßt, ein kleiner Weg führt Sie von der Auffahrt mit Einfahrtstor zum überdachten Eingangsbereich des Hauses. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein Windfang mit angrenzendem Gäste-WC, ein gemütlicher Wohn- und Essbereich, eine geschlossene Küche sowie der bereits erwähnte große Wintergarten, welcher besonders schöne Fensterflächen sowie Glasgiebel bietet und direkten Zugang zur wind- und sichtgeschützten Terrasse ermöglicht. Auch von der Küche aus erreichen Sie ebenfalls den schön geschützten Terrassenbereich, der mit hochwertigen Granitplatten verlegt ist. Die Einbauküche selbst werden Sie ganz individuell nach Ihren Vorstellungen neugestalten. Ob aus der Küche oder dem Wohnbereich – ein Genuss ist der Blick in den wundervollen Garten, der nicht nur im Sommer eine wahre Pracht ist! Viel Grün und ein über Jahrzehnte herrlich gewachsener und sehr gepflegter Bestand an Bäumen, Sträuchern und Pflanzen werden Ihr Herz höher schlagen lassen. Zurück im Flur des Erdgeschosses gelangen Sie über eine Holzterrasse in die obere Etage. Hier freuen sich ein Vollbad sowie zwei Schlafzimmer auf eine zeitgemäße Umgestaltung. Abgerundet wird dieses Angebot durch ein weitläufiges Untergeschoss mit einer überdachten Außentreppe, Abstellräumen, einer Waschküche, dem Heizungsraum, einer Dusche und einem separaten WC sowie einem schönen Hobbyraum mit einem gemütlichen Kaminofen und einem großen Lichtschacht zum Garten heraus.

CODE DU BIEN: 22101035 - 22359 Hamburg – Volksdorf

Tout sur l'emplacement

Volksdorf ist eines der Walddörfer im grünen und ruhigen Nord-Osten Hamburgs und gehört zu den bevorzugten Wohngebieten der Hansestadt. Das Naturschutzgebiet Volksdorfer Wald, die Teichwiesen und das Museumsdorf Volksdorf bieten viele Erholungs- und Freizeitaktivitäten. Diverse Sportvereine, das Kino und das Freizeitbad sowie das Natur-Freibad gestalten das Leben für Jung und Alt abwechslungsreich und interessant. Im fußläufig entfernten Dorfkern finden Sie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, einen zweimal wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt, viele Restaurants sowie ein breites Angebot an Dienstleistern und Ärzten. Kindergärten und alle vorhandenen Schulformen, wie auch das nahegelegene Walddorfer Gymnasium, machen Volksdorf zu einem familienfreundlichen Stadtteil. Volksdorf ist durch die U-Bahnlinie U1 sehr gut mit der Hamburger Innenstadt verbunden, die Fahrtzeit beträgt ca. 25 Minuten. Auch das beliebte Alstertal-Einkaufszentrum erreichen Sie mit dem Bus sowie mit dem Auto in kürzester Zeit. In die Hamburger Innenstadt gelangen Sie mit dem PKW in ca. 25 Minuten. Die Buslinie Nr. 375 hält in unmittelbarer Nähe und bringt Sie im Ringverkehr direkt zur U-Bahn Volksdorf.

CODE DU BIEN: 22101035 - 22359 Hamburg – Volksdorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.10.2032.
Endenergiebedarf beträgt 283.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. Die Energieeffizienzklasse ist H.
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: 22101035 - 22359 Hamburg – Volksdorf

Contact

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

Sandra Husemann

Poppenbütteler Weg 191a Hambourg - Alstertal

E-Mail: hamburg.alstertal@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com