

Hamburg - Volksdorf

Un style de vie unique : une architecture aux lignes épurées, des distances courtes.

CODE DU BIEN: 25197034



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

**PRIX D'ACHAT: 1.149.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 194 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.667 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25197034 - 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: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25197034	Prix d'achat	1.149.000 EUR
Surface habitable	ca. 194 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	6.5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 141 m <sup>2</sup>
Année de construction	1963	Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf**

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	16.11.2035	Consommation d'énergie	244.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	G
		Année de construction selon le certificat énergétique	2006

CODE DU BIEN: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

## La propriété



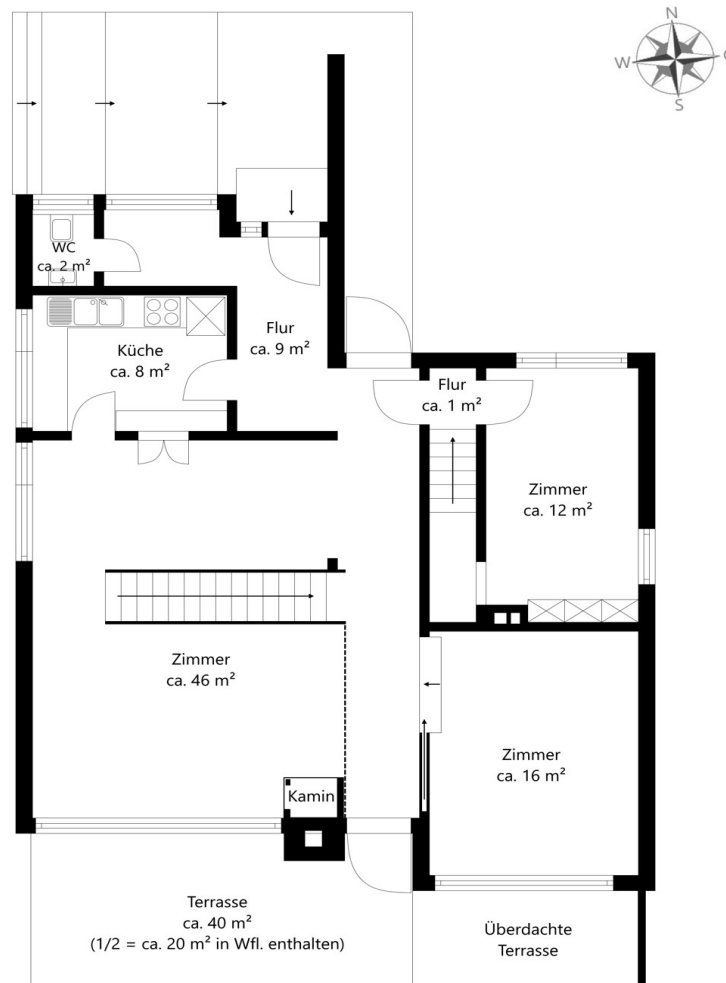
CODE DU BIEN: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

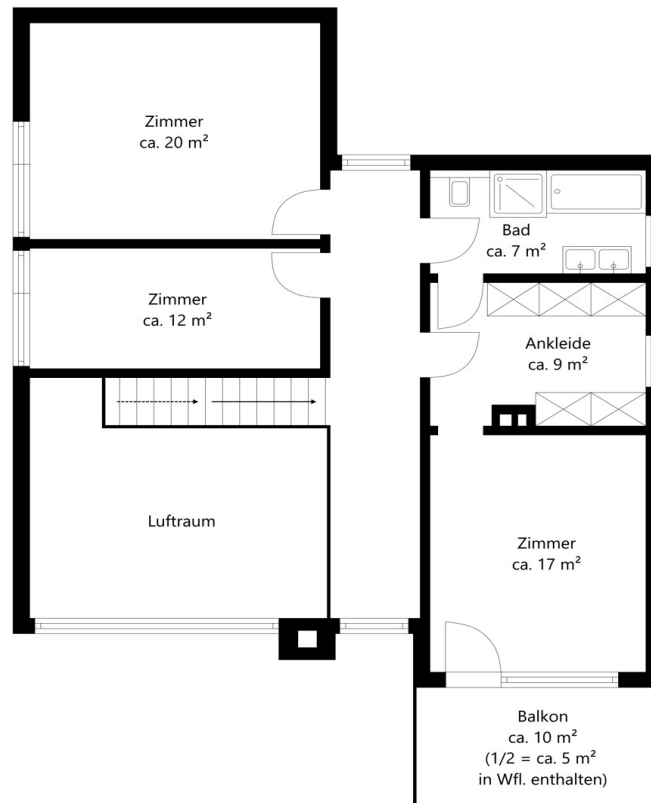
## La propriété



CODE DU BIEN: 25197034 - 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: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf**

## Une première impression

Cette impressionnante maison d'architecte, d'une beauté intemporelle, a été construite en 1963 sur un terrain exposé plein sud d'environ 1 667 m<sup>2</sup> et offre deux étages. La propriété est accessible uniquement par un chemin privé et dispose d'un garage double robuste. Une large allée pavée mène, par quelques marches, à la maison, située en légère pente. Le spacieux hall d'entrée, avec vestiaire et toilettes invités, dessert la cuisine d'un côté et donne accès, de l'autre, à un séjour/salle à manger exceptionnel et élégant. Cet espace est divisé en un coin repas et un coin salon par un escalier en acier ouvert et indépendant. Une immense baie vitrée, offrant une vue imprenable sur le magnifique jardin, domine les pièces : la lumière et l'air y sont omniprésents. L'espace ouvert au-dessus du séjour accentue la générosité et l'impression d'espace qui se dégagent de cet espace. Une cheminée crée une ambiance chaleureuse en hiver, tandis qu'une porte-fenêtre latérale donne un accès direct à la grande terrasse exposée plein sud en été. Cette terrasse comprend également une partie couverte, un atout appréciable en toute saison. La salle à manger bénéficie d'une belle luminosité naturelle grâce à une fenêtre latérale, et la cuisine y est directement attenante par une autre entrée et un passe-plat. Spacieuse, très fonctionnelle et élégamment meublée, la cuisine pourrait être transformée en cuisine ouverte. Une autre pièce, accessible par deux marches et une porte coulissante, donne également sur la terrasse : idéale comme bibliothèque, bureau ou salle de télévision, les possibilités sont infinies. Un petit couloir avec un escalier descendant au sous-sol dessert une autre pièce au rez-de-chaussée. Ces pièces sont moquettées et disposent de placards intégrés. À l'étage, vous trouverez une galerie ouverte actuellement aménagée en espace de travail. Cet étage comprend également deux grandes chambres et une plus petite. L'une d'elles donne accès à un charmant balcon exposé plein sud avec vue sur le jardin. De l'autre côté, un dressing mène directement à la salle de bains complète, équipée d'une baignoire, d'une douche séparée et d'une double vasque. Le

dressings et la salle de bains sont également accessibles depuis le couloir. La propriété dispose d'un sous-sol complet. Outre une chaufferie et un local abritant les cuves à fioul, la propriété comprend trois grandes pièces au sous-sol. L'une d'elles est équipée d'un sauna et d'une salle d'eau. Une autre, baignée de lumière naturelle grâce à ses grandes fenêtres, peut être aménagée en espace de vie selon vos besoins. Le vaste terrain, entouré de rhododendrons majestueux, offre une grande intimité et une pelouse spacieuse. Outre le magnifique jardin exposé plein sud, conçu avec goût et raffinement par un architecte paysagiste, une piscine extérieure de 10 x 5 mètres se trouve au nord. Un brise-vue près du garage et une entrée extérieure supplémentaire garantissent une intimité maximale et raviront petits et grands. Une douche extérieure et une buanderie spacieuse avec douche complètent les équipements. L'agencement unique de cette propriété, associé à une rénovation complète, vous permet de créer la maison de vos rêves, même pour les plus exigeants, dans un emplacement privilégié à Volksdorf. Nous serions ravis de vous faire visiter ce bien d'exception. N'hésitez pas à nous contacter en nous communiquant vos coordonnées complètes.

**CODE DU BIEN: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie liegt unweit des Volksdorfer Ortskerns in ruhiger grüner Lage. In nur ca. 10 Minuten erreichen Sie diesen fußläufig.

Der Stadtteil Volksdorf zählt zu den beliebten Walddörfern im grünen und ruhigen Nord-Osten Hamburgs und gehört somit zu den bevorzugten Wohngebieten der Hansestadt. Der idyllische und bis heute erhaltene Dorfkern bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs, einen zweimal wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt mit frischen, regionalen Produkten sowie ein breites Angebot an Dienstleistern und Ärzten. Zudem laden vielfältige Cafés und Restaurants zum Verweilen ein.

Eingebettet zwischen den Teichwiesen und dem Klöpperpark bieten sich viele Erholungs- und Freizeitaktivitäten in der Natur. Diverse Sportvereine, das Freizeitbad, das Kino und das Museumsdorf Volksdorf gestalten das Leben für Jung und Alt abwechslungsreich und interessant. Ein großes Angebot an Kindergärten und sämtliche Schulformen, darunter auch das Walddorfer Gymnasium sowie das Gymnasium Buckhorn, machen Volksdorf zu einem familienfreundlichen Stadtteil. Grundschule und KiTa sind von der Immobilie aus in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

Volksdorf ist durch die U-Bahnlinie U1 sehr gut mit der Hamburger Innenstadt verbunden, die Fahrtzeit beträgt ca. 30 Minuten. Zudem verkehren zahlreiche Buslinien in die angrenzenden Stadtteile. Auch das beliebte Alstertal-Einkaufszentrum erreichen Sie mit dem Bus sowie mit dem Auto in kurzer Zeit. Über die Autobahn A1 erschließt sich das weitere Umland sowie die Strände der Ostsee.

**CODE DU BIEN: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 244.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf**

## Contact

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

Katrin Ebbers

---

Hamburger Straße 25, 22926 Ahrensburg

Tel.: +49 4102 - 45 455 0

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

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

---

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