Hamburg – Osdorf

Endetage mit Westbalkon und 2 Stellplätzen in ruhiger Lage

??????? ????????: 25132015

???? ??????: 365.000 EUR • ?????????: ca. 74 m² • ???????: 3

??????? ????????: 25132015 - 22549 Hamburg – Osdorf

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25132015 - 22549 Hamburg – Osdorf

?? ??? ?????

??????? ????????	25132015
?????????	ca. 74 m²
??????	2
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1973
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	365.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
??????? ??????????	??????
??????	????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25132015 - 22549 Hamburg – Osdorf

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	09.10.2034
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	129.00 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1973

??????? ????????: 25132015 - 22549 Hamburg – Osdorf

?? ???????

??????? ????????: 25132015 - 22549 Hamburg – Osdorf

?? ???????

??????? ????????: 25132015 - 22549 Hamburg – Osdorf

?? ???????

??????? ????????: 25132015 - 22549 Hamburg – Osdorf

?? ???????

??????? ????????: 25132015 - 22549 Hamburg – Osdorf

?? ???????

??????? ????????: 25132015 - 22549 Hamburg – Osdorf

?? ???????

??????? ????????: 25132015 - 22549 Hamburg – Osdorf

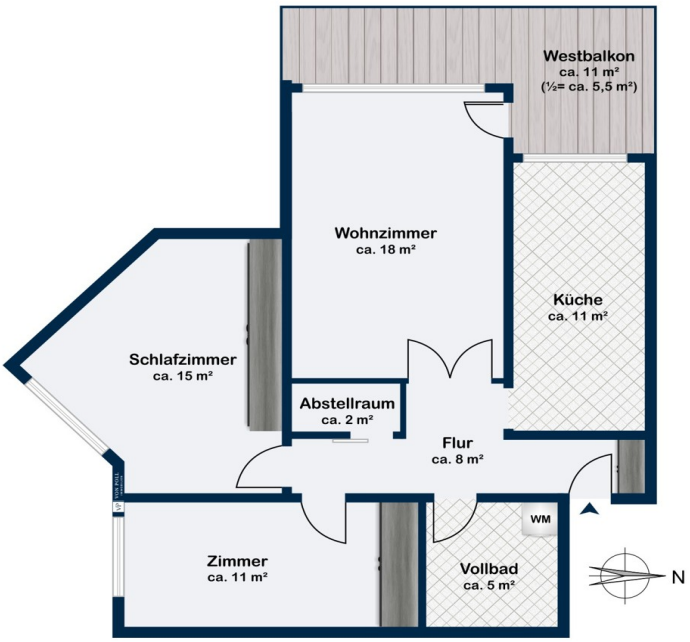
?? ???????

??????? ????????: 25132015 - 22549 Hamburg – Osdorf

?? ???????

??????? ????????: 25132015 - 22549 Hamburg – Osdorf

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25132015 - 22549 Hamburg – Osdorf

??? ????? ????????

Diese im Jahr 2014 modernisierte Wohnung befindet sich auf der Endetage eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Im Jahr 1973 mit ca. 74 m² Wohnfläche erbaut, bietet sie eine gut durchdachte Raumaufteilung, die sich optimal für kleine Familien und Paare eignet. Durch praktische Ausstattungsmerkmale werden Komfort und Funktionalität vereint. Die Wohnung besteht aus insgesamt drei Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer und ein Wohnzimmer, welches durch den venezianischen Putz und die indirekte Beleuchtung an der Decke eine gehobene Atmosphäre erhält. Eine Fußbodenerwärmung sorgt im Wohnzimmer und Flur das ganze Jahr über für angenehme Wärme. Die doppelverglasten Kunststofffenster, die in den Jahren 2002, 2008 und 2011 erneuert wurden, tragen zur Energieeffizienz bei. Elektrische Rollläden an allen Fenstern ermöglichen eine bequeme Steuerung des Lichteinfalls. Die im Jahr 2008 eingebaute helle Einbauküche überzeugt durch Markeneinbaugeräte von Bosch und ihre Funktionalität. Sie bietet ausreichend Platz für einen kleinen Esstisch. Das Vollbad verfügt über einen Waschmaschinenanschluss und wurde in 2014 teil modernisiert. Das Hauptschlafzimmer sowie das Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer sind mit Einbauschränken ausgestattet, die neben der Abstellkammer viel Stauraum bieten. Ein Highlight der Wohnung ist der teilüberdachte Westbalkon, der mit einer elektrischen Markise versehen ist und sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet, insbesondere in den Abendstunden zum Sonnenuntergang. Zur Wohnung gehören zwei praktische Außenstellplätze direkt vor dem Haus. Ein ca. 7,5 m großer Kellerabstellbereich im Untergeschoss rundet das ansprechende Angebot ab. Auf Wunsch können die Möbel und auch der Ethanol-Kamin im Wohnzimmer gegen einen zu verhandelnden Abstand übernommen werden.

??????? ????????: 25132015 - 22549 Hamburg – Osdorf

????????????? ??? ???????

- Endetage im 2. Obergeschoss
- Familiengerechte Aufteilung
- Doppelverglaste Kunststofffenster (2002/2008/2011)
- Flügeltür mit Glaseinbausätzen
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern (2014)
- Fußbodenerwärmung im Wohnzimmer und Flur (2014)
- Neue Heizkörper (2014)
- Einbauküche (2008) inkl. Geschirrspüler
- Vollbad teil modernisiert (2014)
- Vollbad inkl. Waschmaschinenanschluss
- Venezianischer Putz im Wohnzimmer
- Einbauschränke im Flur, Schlafzimmer und Arbeitszimmer
- teilüberdachter Westbalkon mit elektrischer Markise
- 2 Außenstellplätze vor dem Haus
- Kellerabstellbereich
- Nähe zum Elbe-Einkaufzentrum
- Gute Infrastruktur und gute Anbindung an den ÖPNV
- 10 Minuten mit dem Fahrrad bis zur Elbe
- Auf Wunsch können die Möbel und auch der Ethanol-Kamin gegen einen zu verhandelnden Abstand übernommen werden

??????? ????????: 25132015 - 22549 Hamburg – Osdorf

??? ??? ??? ?????????

Diese Immobilie befindet sich im Herzen des beliebten Hamburger Stadtteils Osdorf – in einer Seitenstraße. Die grüne, gewachsene Wohnlage bietet ein angenehmes, familienfreundliches Umfeld mit hoher Lebensqualität. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen – darunter auch die renommierte Internationale Schule, die Schule Goosacker und das Lise-Meitner-Gymnasium – sind bequem mit dem Fahrrad, Zufuß oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Für den täglichen Bedarf steht eine vielfältige Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten im nahegelegenen Elbe-Einkaufszentrum zur Verfügung sowie eine Auswahl an anliegende Arztpraxen. Freizeit- und Sportliebhaber profitieren von einem umfangreichen Angebot in der Umgebung: Tennis-, Hockey- und Fußballvereine befinden sich ebenso in der Nähe wie der weitläufige Altonaer Volkspark. Das nahegelegene Volksparkstadion und die Barclays Arena sorgen für zusätzliche Freizeit- und Veranstaltungsvielfalt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Zahlreiche Metrobuslinien verbinden Osdorf schnell mit anderen Stadtteilen. Die S-Bahn-Station Hochkamp bietet zudem eine direkte Verbindung zur Hamburger Innenstadt. Mit dem Auto erreichen Sie das Stadtzentrum in ca. 20 Minuten. Die A7 in rund 10 Minuten. Die gute Infrastruktur und die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglichen eine gute Mobilität. Zudem erreichen Sie mit dem Fahrrad gen Süden in nur 10 Minuten das Elbufer, das zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einlädt.

??????? ????????: 25132015 - 22549 Hamburg – Osdorf

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 129.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

??????? ????????: 25132015 - 22549 Hamburg – Osdorf

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

Blankeneser Bahnhofstraße 50 ???????? - ???????? ??? ????
E-Mail: hamburg.elbvororte@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com