

Hamburg – Bahrenfeld

Charmantes Rotklinker-Reihenhaus mit viel Potenzial in der Steenkampsiedlung

????????? ??????????: 25132037



www.von-poll.com

???? ??????: 610.000 EUR • ??????????: ca. 93 m² • ?????????: 3 • ??????? ????: 216 m²

??????? ?????????: 25132037 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

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

???????? ??????????: 25132037 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

?? ??? ??????

???????? ??????????	25132037	????? ???????	610.000 EUR
???????????	ca. 93 m ²	???????????	Käuferprovision
?????? ???????	?????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	3		MwSt.) des
????? ?????????????	1920		beurkundeten
			Kaufpreises
		?????????	?????????
		??????????????	
		?????????	?????????

???????? ?????????: 25132037 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	?????	??????? ??????? ??????????	286.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	03.01.2036	?????????? ?????????????? ??????????	H
????? ???????????	?????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2000

??????? ???????? : 25132037 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

?? ????????



??????? ?????????: 25132037 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

?? ????????



??????? ???????? : 25132037 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

?? ????????



??????? ???????? : 25132037 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

?? ????????



??????? ???????? : 25132037 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

?? ????????



???????? ??: 25132037 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

?? ???????



??????? ?????????: 25132037 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

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

Dieses charmante Reihenmittelhaus befindet sich in der begehrten Steenkamp-Siedlung im Hamburger Elbvorort Bahrenfeld. Das um ca. 1920 errichtete Haus steht auf einem etwa 216 m² großen Grundstück und verbindet auf gelungene Weise historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Die Wohnfläche von ca. 93 m² verteilt sich auf 4 Zimmer und erstreckt sich über drei Wohnebenen, ergänzt durch ein Kellergeschoss

Zahlreiche charmante Altbaudetails sind erhalten geblieben, darunter überwiegend originale Pitchpine-Dielen und stilvolle Holztreppe die dem Haus eine warme und authentische Atmosphäre verleihen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein offener Wohn- und Essbereich mit angrenzender, offen gestalteter Küche. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Wohnatmosphäre und bieten schöne Ausblicke in den grün bewachsenen Garten. Besonders in den Abendstunden lassen sich hier stimmungsvolle Sonnenuntergänge mit beeindruckendem Farbspiel genießen.

Über die Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das zwei gut geschnittene Zimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne umfasst.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet ein weiteres Zimmer, welches sich ideal als Homeoffice oder Gästezimmer eignet.

Das Kellergeschoss stellt ausreichend Stauraum zur Verfügung. Hier gibt es außerdem eine weitere Duschkabine und ein zweites WC.

Zu den weiteren Highlights zählen die Terrasse sowie der idyllisch und liebevoll angelegte Garten, der insbesondere in den Sommermonaten zu entspannten Grillabenden mit Familie und Freunden einlädt. Im hinteren Gartenbereich befindet sich ein praktisches Gartenhaus mit viel Platz für Gartengeräte. Ein zusätzlicher Zugang über eine Gartenpforte rundet das Angebot ab.

Das Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, verspricht aber eine Menge Potenzial um hier ein kleines aber feines Familiendomizil zu errichten.

??????? ?????????: 25132037 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

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

Das hier angebotene Haus befindet sich im Herzen der Steenkampsiedlung und verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung sowie eine ausgeprägte Infrastruktur. Gymnasien, die Grundschule Groß Flottbek und Kindergärten sind fußläufig sowie mit dem Fahrrad in Kürze zu erreichen. Die internationale Schule (ISH) erreicht man ebenfalls mit dem Fahrrad oder Auto in ca. 10 Minuten oder mit dem Bus in ca. 15 Minuten.

Ein umfangreiches Sportangebot, wie z.B. Golf, Tennis, Hockey, Reiten oder Segeln, steht in der näheren Umgebung zur Verfügung.

Der nahe gelegene Altonaer Volkspark sowie der Lise-Meitner-Park laden zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine Reihe von unterschiedlichen Boutiquen und Restaurants befinden sich in der nahe gelegenen Waitzstraße. Zum ausgedehnten Shopping lädt das prämierte Elbe-Einkaufszentrum mit seinen zahlreichen Geschäften ein.

Der Elbvorort Bahrenfeld gehört zu den urbanen und familienfreundlichen Stadtteilen im Westen von Hamburg. Der einzigartige Charme des Stadtteils und nicht zuletzt die Nähe zur Hamburger Innenstadt machen die Attraktivität dieses Standortes aus.

Die Innenstadt ist mit den Buslinien und der S-Bahn ab Haltestelle „Othmarschen“ schnell zu erreichen.

Eine gute Verkehrsanbindung bieten zudem die Autobahn A7, der Fernbahnhof Altona sowie die Hafenfähre ab Anleger „Neumühlen/Oevelgönne“.

Durch die Metrobuslinien 1, 2, 3, 186, 284 und 286 gelangen Sie in alle nah gelegenen Stadtteile. Mit dem Auto erreichen Sie die Hamburger Innenstadt binnen ca. 15 Minuten.

Eine direkte Anbindung an den Hamburger Flughafen ist durch die S-Bahn gegeben.

??????? ?????????: 25132037 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 286.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

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.

??????? ?????????: 25132037 - 22607 Hamburg – Bahrenfeld

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

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

Sandra Lundt

Blankeneser Bahnhofstraße 50, 22587 Hamburg

Tel.: +49 40 - 41 35 86 59 0

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com