

Hamburg - Billstedt

Backsteincharme, Sonnenplätze und ein Haus voller Persönlichkeit

Αριθμός ακινήτου: 26252009-1



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 649.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 115 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 453 m²

Αριθμός ακινήτου: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

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

Αριθμός ακινήτου: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

?? ??? ?????

???????? ????????	26252009-1
??????????	ca. 115 m ²
????????	4
?????????? ?? ??????????	3
??????????	2
????? ???????????	1992
????? ???????????	1 x ?????????? ????? ????????????

????? ???????	649.000 EUR
?????	?????????? ??????????????
??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2020
????????? ???????????	??????
??????	???????, ????, ?????????????? ???????

Αριθμός ακινήτου: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

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

?????????? ???????????	???????????? ??????????
????? ???????????	??????
???????????? ????????????????? ?????? ???	21.05.2036
????? ???????????	??????

???????????????? ??????????	VERBRAUCH
??????? ????????????? ??????????	201.50 kWh/m²a
?????????? ????????????? ??????????	F
????? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1992

Αριθμός ακινήτου: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

?? ????????

An advertisement for Von Poll Real Estate. It features a desktop monitor and a smartphone displaying the company's website. The desktop screen shows a search results page with a map and property details. The smartphone screen displays a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile). The background is a solid blue color with white text.

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

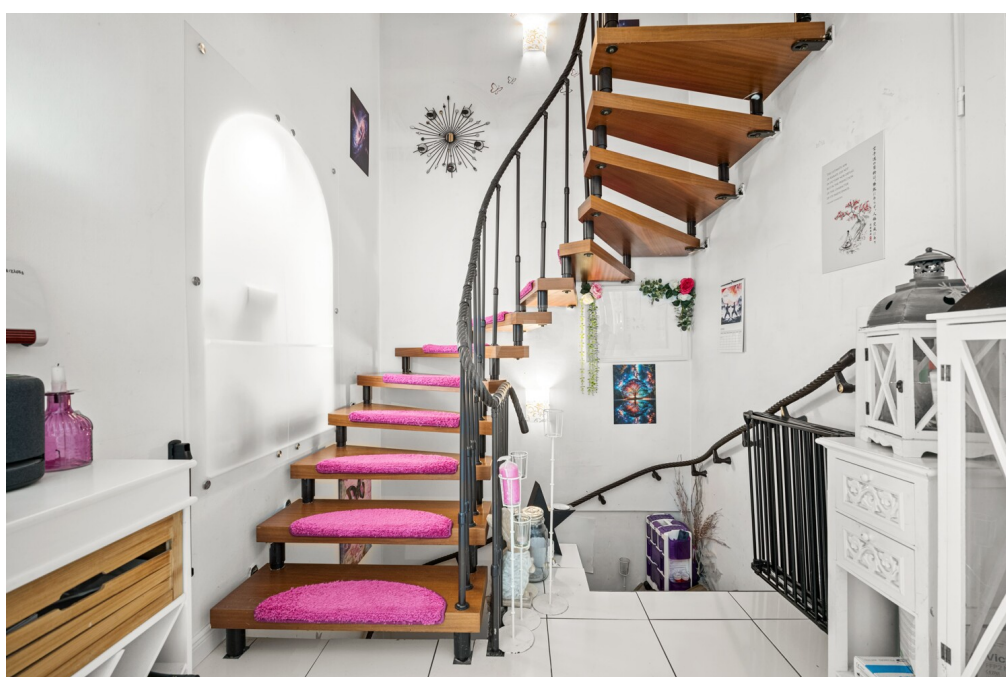
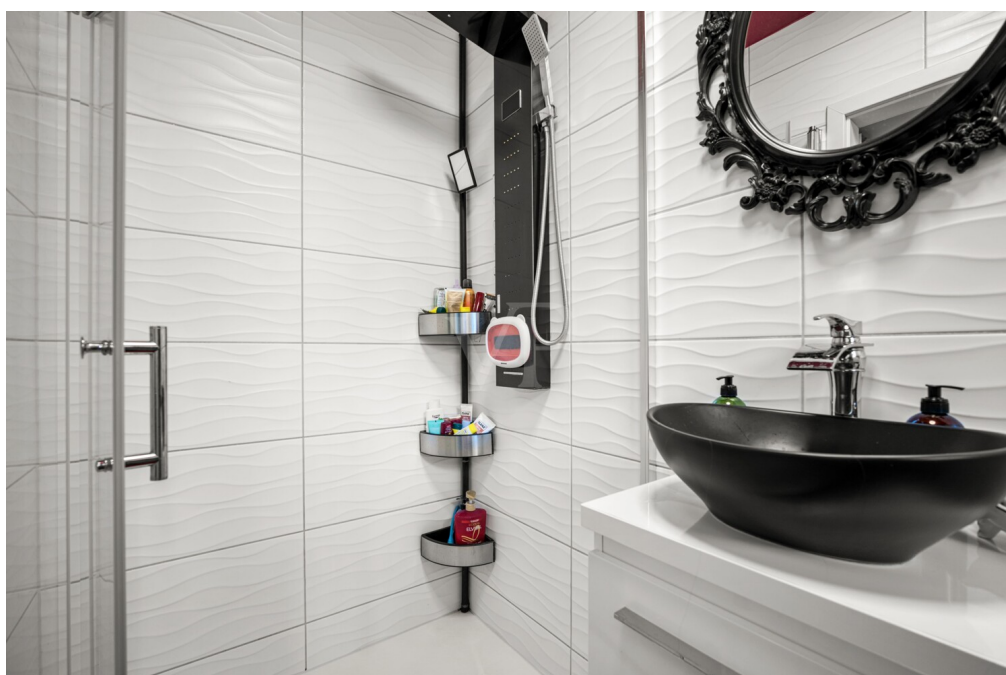
Αριθμός ακινήτου: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

?? ???????



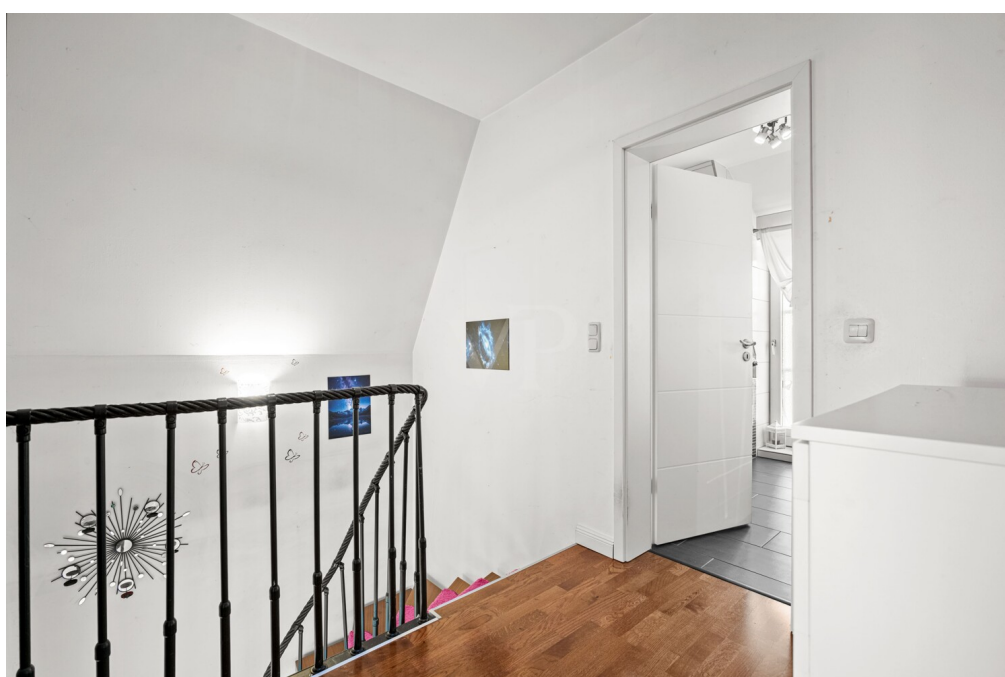
**Sie möchten
den Wert
Ihrer Immobilie
wissen oder
diese verkaufen?**

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere Online-Immobilienbewertung unter www.von-poll.com und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.



Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.



Αριθμός ακινήτου: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

?? ?? ?? ?? ??

VP

VON POLL
FINANCE



Αριθμός ακινήτου: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

?? ???????



Elisabeth Eksberg

Selbstständige Immobilienberaterin

T: 040 - 27 14 27 80

elizabeth.eksberg@von-poll.com

www.von-poll.com



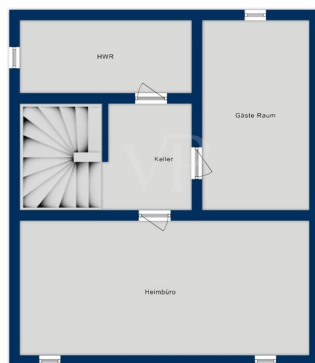
Αριθμός ακινήτου: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

??????



Basement, not available



Basement, not available



Kontak: 020 2400000

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

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

Zurückhaltend in der Haltung, großzügig im Inneren: Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1992 verbindet rund 115 m² Wohnfläche mit einer angenehmen Privatheit auf einem ca. 453 m² großen, ideell geteilten Grundstück. Es ist damit Teil einer WEG und tritt dennoch als eigenständiges Haus mit klarer Adresse und ruhigem Charakter auf. Die rot geklinkerte Fassade, das dunkle Dach und die gepflasterte Vorfläche geben dem Haus eine norddeutsch geprägte, solide Präsenz. Der gepflegte Zustand, die Modernisierung im Jahr 2020 und die gehobene Ausstattung schaffen einen Rahmen, der sofort bewohnbar wirkt und zugleich nicht beliebig erscheint.

Im Erdgeschoss öffnet sich das Wohnen weit und hell. Der Wohn- und Essbereich spannt sich über eine großzügige Fläche mit glänzenden hellen Bodenfliesen, weißen Wänden und breiten Fensterpartien, die den Raum freundlich ausleuchten. Hier finden Esstisch, Sofa und Medienbereich selbstverständlich nebeneinander Platz, ohne sich gegenseitig zu bedrängen. Eine dekorative Deckenleiste und die ruhige Farbigkeit der Flächen verleihen dem Raum eine gepflegte, fast salonartige Note. Angrenzend zeigt sich eine offene Barzone mit warmen Holzfronten und kräftigem Pink als Akzent, lebendig, kommunikativ und angenehm unkonventionell. Drei Balkon- und Terrassenbereiche erweitern den Alltag nach draußen und geben dem Haus verschiedene Plätze für Kaffee, Sonne und frische Luft.

Auch die Erschließung besitzt Charakter. Die offene Treppe mit Holzstufen, schwarzem Geländer und farbigen Stufenauflagen setzt im Eingangsbereich einen markanten, persönlichen Akzent. Im Erdgeschoss ergänzt ein Duschbad das Raumangebot. Das Duschbad arbeitet mit großformatigen weißen Wandfliesen in sanfter Wellenstruktur, einer bodennahen Glasdusche und einem schwarzen Aufsatzbecken, das einen eleganten Kontrast setzt. Die Beheizung erfolgt über Zentralheizung und Fußbodenheizung, ein Komfort, der besonders in den gefliesten Bereichen spürbar zur Wohnqualität beiträgt.

Im Dachgeschoss liegen drei Schlafzimmer und ein weiteres Bad. Oben wechseln warme Holzfußböden, helle Wandflächen und Dachschrägen in einem ruhigen Rhythmus, der den Zimmern Geborgenheit gibt. Jedes der Zimmer hat einen eigenen Ton: mal klar und hell, mal farbkraftig, mal zurückgenommen. Ein Zimmer öffnet sich mit bodentiefem Fensterelement und französischem Austritt zum Licht, die pinkfarbenen Wandfelder setzen dabei einen selbstbewussten Akzent. Das Badezimmer im Dachgeschoss kombiniert helle Wandfliesen, dunklen Boden, Badewanne und Tageslicht zu einem entspannten, wohnlichen Raum. Hinzu kommt ein ausgebauter und im Jahr 2021 renovierter Keller, in dem zwei Räume als wohnähnliche Räume genutzt werden. So entsteht ein Haus, das nicht auf laute Gesten setzt, sondern auf Substanz, Pflege und eine spürbar gelebte Atmosphäre. Ein

Zuhause mit Haltung, in dem der Alltag bereits seinen Platz gefunden hat.

Αριθμός ακινήτου: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

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

Die angebotene Immobilie befindet sich sehr zentral im Hamburger Stadtteil Kirchsteinbek (Billstedt).

Dieser besticht durch seine sehr gute Infrastruktur, so sind Geschäfte zum Bedarf des täglichen Lebens fußläufig erreichbar, denn das Billstedt-Center, Arztpraxen, Cafes, Restaurants sowie Sporteinrichtungen befinden sich in der Nähe.

Auch der Schleemer Park und der Öjendorfer Park als bekannte Naherholungsgebiete sind nur einen Katzensprung entfernt und sind hervorragend für Jogger und Naturliebhaber geeignet, gerade im Sommer laden diese zum Verweilen ein.

Mehrere Buslinien und die U-Bahn verbinden Billstedt mit dem Hamburger Stadtzentrum, so sind Sie bereits in ca.12 Minuten am Hauptbahnhof, auch die Autobahn erreichen Sie in wenigen Minuten.

Über diese gelangen Sie schnell in die Innenstadt, auch zur Ostsee ist es nur eine knappe Stunde Fahrzeit.

Αριθμός ακινήτου: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

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

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.

Αριθμός ακινήτου: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

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

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

Marcel Karstens

Amtsstraße 20, 22143 Hamburg

Tel.: +49 40 - 27 14 278 0

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

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

www.von-poll.com