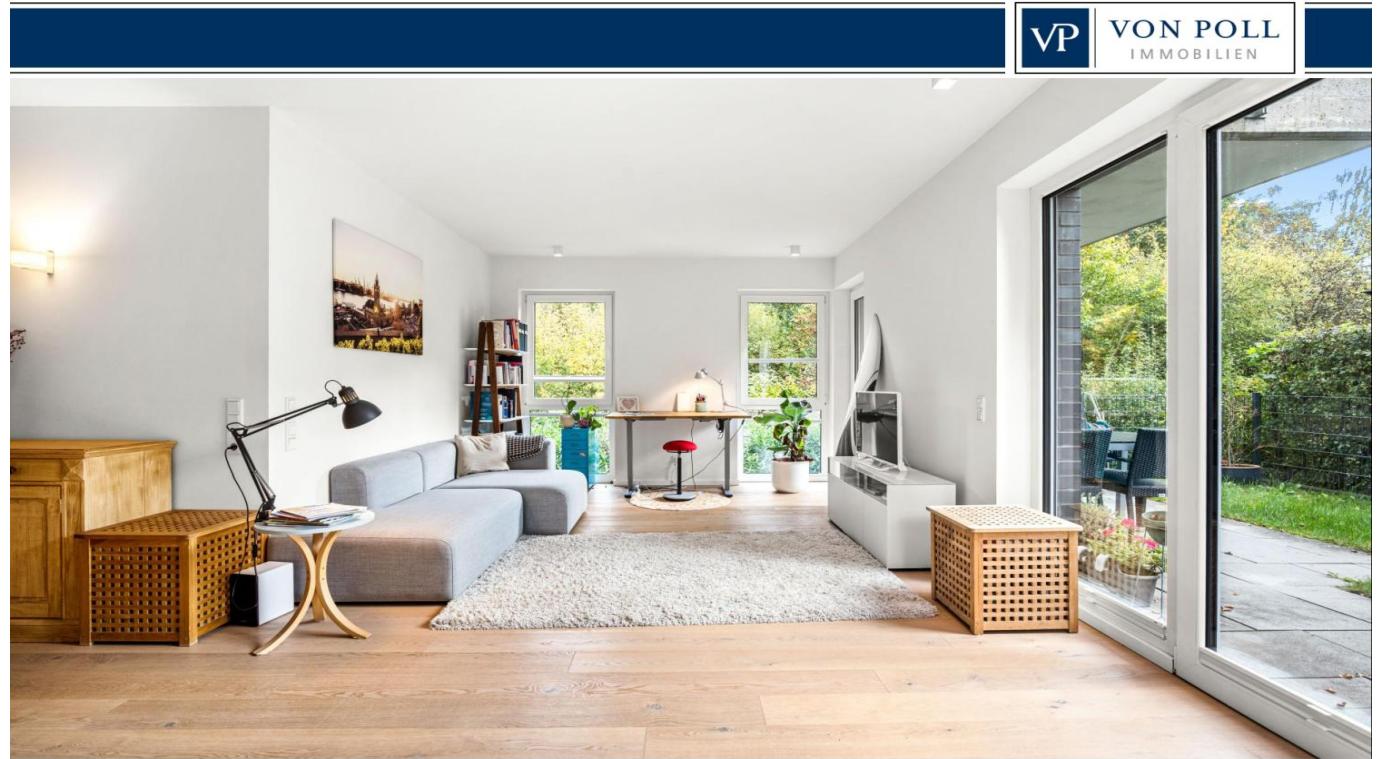


Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

?????????? 2 ? 3 ????????, ??????? ??? ?????  
?????

?????? ??????: 25101032A



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

???? ??????: 565.000 EUR • ??????????: ca. 87 m<sup>2</sup> • ??????: 3

???????? ?????: 25101032A - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

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

????????? ??????????: 25101032A - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	25101032A
???????????	ca. 87 m <sup>2</sup>
?????????	3
?????????? ???	1
???????????	
???????????	1
????? ????????????	2014
????? ????????????	1 x ???????

????? ????????	565.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2023
?????????	???????
???????????????????	ca. 8 m <sup>2</sup>
???????	?????????, ??????, ????????????????? ?????????

????????? ??????????: 25101032A - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## ????????????? ??????????

???????????	?????????????
???????????	???????????
????? ????????????	?????????????
???????????????	12.02.2026
???????????????????	
????????? ???	
????? ??????????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????	
????? ????????	85.40 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	C
???????????	
???????????	
????? ??????????????	2014
???????????	
???????????	
???????????	

???????? ?????: 25101032A - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

?? ???????



???????? ?????: 25101032A - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

?? ???????



???????? ?????: 25101032A - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

?? ???????



???????? ?????: 25101032A - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

?? ???????



???????? ?????: 25101032A - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

?? ???????



???????? ?????: 25101032A - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

?? ???????



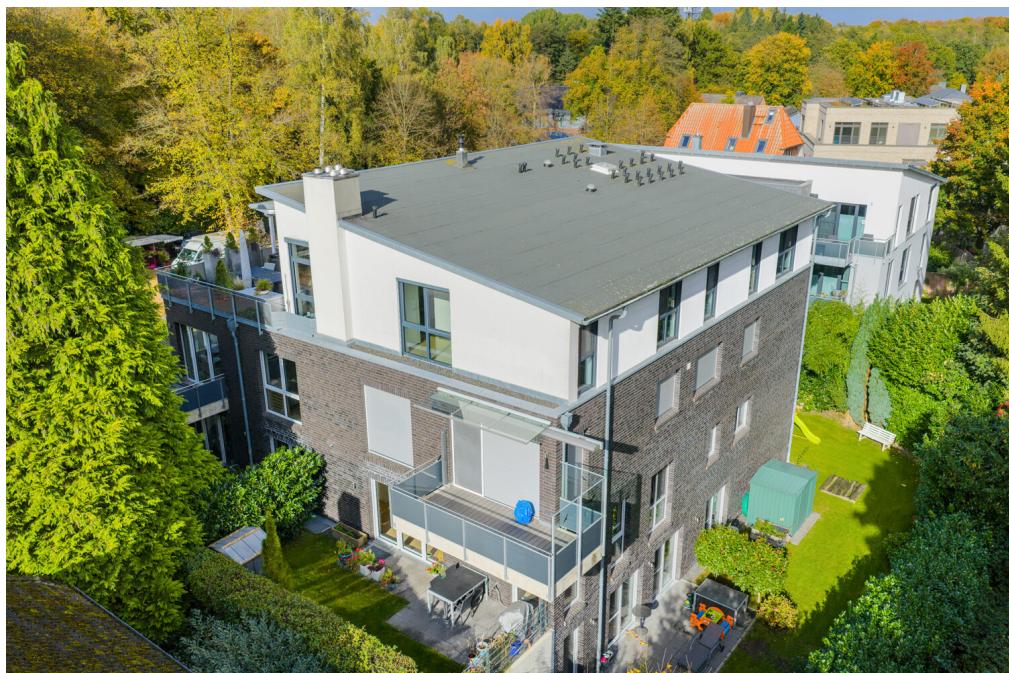
???????? ?????: 25101032A - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

?? ???????



???????? ?????: 25101032A - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

?? ???????



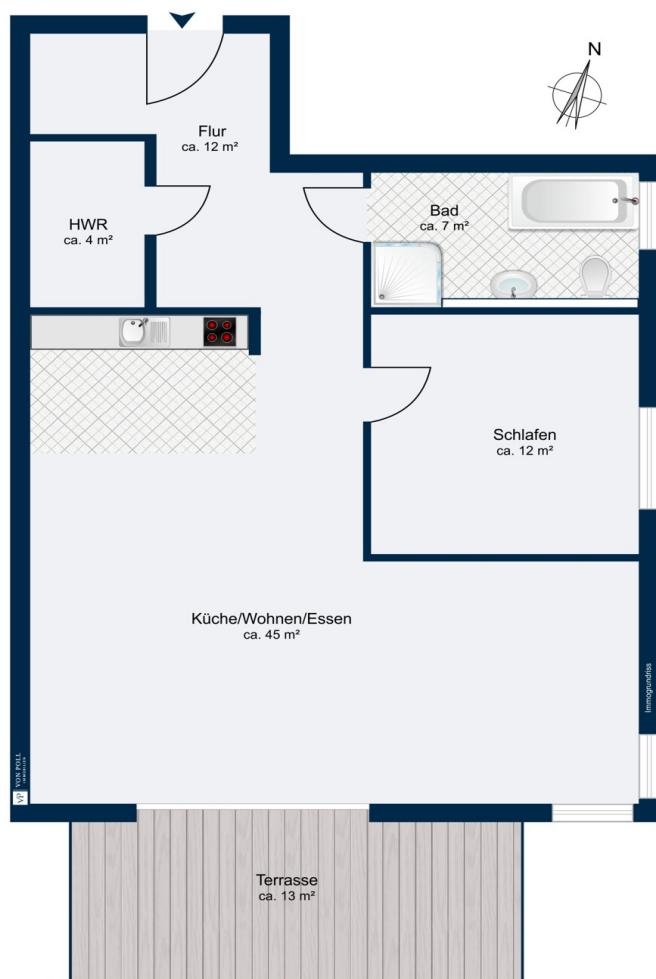
???????? ?????: 25101032A - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

?? ???????



????????? ?????????: 25101032A - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

???????



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

????????? ?????????: 25101032A - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## ??? ????? ????????

?? ??? ??? ??? ?????????????? ?????????? ??? ?????, ??? ???? ???? ?????????????? ?????????? 87  
????????????? 2 ?????????? ?????????? ??? ?????????????? ??? ?????????????? ??? ?????????????? ?????????? 87  
????????????? ??????. ??????? ? ?????????????? ?????????? ??? ?????????? ?? 3  
????????? ?? ??? ?????????? ??? ??????. ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????  
????????? ??? ?????????????????? ?? 2014, ??? ???? ???? ?????????????? ?????????????? ?? ???  
????????? ?????????? ???, ?????????????? ??? ???? ?????????? ??? ?????????? ??? ?? ??? ?????,  
????????? ??????????. ??? ??? ?? highlight ?????? ??? ?????????? ?????? ???? ???? ????  
????????? ?? ??? ?????????? ??? ??? ???? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ??? ?????? ???  
????????? ?? ?????????????? ????. ???, ? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?? ??????????????  
?????? ?? ??? ?????? ??? ??? ?????????????? ?????????? ???? ?????????? . ? ??????? ??????????  
????????? ?????? ??? ?????????? ?????????? ?????????? . ? ?????????? ?????????? ?????????? ?????  
????????? ??????, ?????????????? ??? ?????????????? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ???  
????????????? ??? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ??? ?????????? ?????????? ??????????  
????????? ??????. ?????? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ???  
????????? ??? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? . ??? ?????????? -  
????????????????????? ??? ?????????????? - ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? . ??  
?????????, ?????? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ??????  
????????? ??? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? . ??? ?? ??????????  
????????? ??? ?????????? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ??? ??????  
????????? ??? ?????????? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ???  
????????? ??? ?????????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ?????????? . ??  
????????? ?????????? ?????????????? ?????? ?????? ??? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ???  
????????? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????????? . ? ?????????? ?????????? ??? ?????? ??????????  
????????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ???  
????????? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????????? ???? ?????????? ?????????? , ??? ? ??????????  
????????? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??????????  
????????? ??????. ?????????????? , ??? ? ?????????? ?????????? ?????????? 2 ?????????? ??  
????????? 87 ?? . ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????? ???  
????????? ?????? ?????????? , ??? ? ?????????? ?????????? ?????????? , ??? ?????? ??????????  
????? ??? ???? ???? ??????, ?????????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????? ???  
????????? . ???, ? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ?????? , ?? ?????? ??? ???  
????????????? - ?? ?????? ?????? ??? ?????????? ?????????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ???  
????????? ????. ?????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ???? ???? ?????? ??? ???? - ??  
????????????????!

????????? ?????????: 25101032A - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## ???????????????? ??? ???????

- \* barrierearm
- \* hochmodern
- \* eigener Garten mit Terrasse
- \* Fahrstuhl
- \* Tiefgaragenstellplatz
- \* Markengeräte
- \* direkt gegenüber des Ohlstedter Markts (Di und Fr 8-13 Uhr)
- \* ca. 200m zur U1 (Ohlstedt)
- \* Kaminanschluss

????????? ?????????: 25101032A - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## ??? ??? ??? ??????????

Wohldorf-Ohlstedt ist ein Stadtteil im Nordosten von Hamburg mit ausgeprägtem ländlichen Charakter und einer sehr hohen Lebensqualität. Er ist bekannt für seine zahlreichen Grünflächen, darunter der Wohldorfer Wald und das Naturschutzgebiet Duvnstedter Brook, die zu ausgedehnten Spaziergängen und Naturerkundungen einladen.

Der Stadtteil kombiniert die Ruhe und Naturverbundenheit der Walddörfer mit guter Anbindung an die Hamburger Innenstadt durch die U-Bahn-Linie U1. Der U-Bahnhof "Ohlstedt" ist in ca. 2 Gehminuten von der Wohnung erreichbar.

Wohldorf-Ohlstedt ist einer der exklusivsten und grünsten Stadtteile Hamburgs, mit großzügigen Grundstücken sowie Villenbebauung. Der Stadtteil besticht durch eine Kombination aus ruhiger, naturnaher Lage und guter Infrastruktur. Dazu gehören Einkaufsmöglichkeiten, Wochenmarkt, Restaurants und Cafés.

Durch verschiedene Kindergärten sowie eine Grundschule und das Gymnasium Ohlstedt ist der Stadtteil sehr familienfreundlich. Für Sportbegeisterte bietet der TSV DUWO 08 eine Vielzahl an sportlichen Aktivitäten wie zum Beispiel Tennis, Handball, Fußball oder Leichtathletik für Kinder und Erwachsene an. Auch schöne Golfclubs befinden sich in der Nähe.

???????? ?????: 25101032A - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## ????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.2.2026.

Endenergiebedarf beträgt 85.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

???????? ?????: 25101032A - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

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

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

Sandra Husemann

---

Poppenbütteler Weg 191a, 22399 Hamburg

Tel.: +49 40 - 53 32 73 59 0

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

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

---

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