

Hamburg – Volksdorf

# Einzigartiges Lebensgefühl: Klare Architektur. Kurze Wege

????????? ??????????: 25197034



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

???? ??????: 1.349.000 EUR • ??????????: ca. 194 m<sup>2</sup> • ?????????: 6.5 • ?????? ????: 1.667 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

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

???????? ??????????: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

?? ??? ??????

???????? ?????????	25197034
???????????	ca. 194 m²
????????	6.5
?????????? ??	4
????????	2
???? ???????????	1963
????? ????????????	2 x ???????????
	????? ????????????,
	2 x ???????

???? ??????	1.349.000 EUR
?????	???????????
	??????????????
??????????	Käuferprovision
	beträgt 3,57 % (inkl.
	MwSt.) des
	beurkundeten
	Kaufpreises
????????	???????
?????????????	
????????????????????	ca. 141 m²
?????	
??????	???????, WC
	???????????,
	??????, ??????,
	?????,
	???????????????
	???????, ??????????

??????? ??????????: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

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

???? ????????????	????	??????????????????	BEDARF
??????????????	16.11.2035	????????????	
??????????????????		???????? ???????	244.70 kWh/m²a
???????? ???		????????????	
???? ?????????????	????	????????????	G
		???????????????	
		???????????????	
		????????????	
		???? ??????????????	2006
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	



???????? ?????: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

?? ???????





???????? ?????????: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

?? ?????????



???????? ??: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

?? ???????





???????? ??: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

?? ???????



???????? ?????: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

?? ???????





???????? ?????????: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

?? ????????





???????? ??: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

?? ???????



???????? ?????: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

?? ???????





???????? ??: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

?? ???????





???????? ?????: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

?? ???????



???????? ?????: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

?? ???????





???????? ??????????: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

?? ?????????





???????? ?????: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

?? ???????





???????? ??: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

?? ???????



???????? ??: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

?? ???????





???????? ?????: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

?? ???????



???????? ?????: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

?? ???????





???????? ?????: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

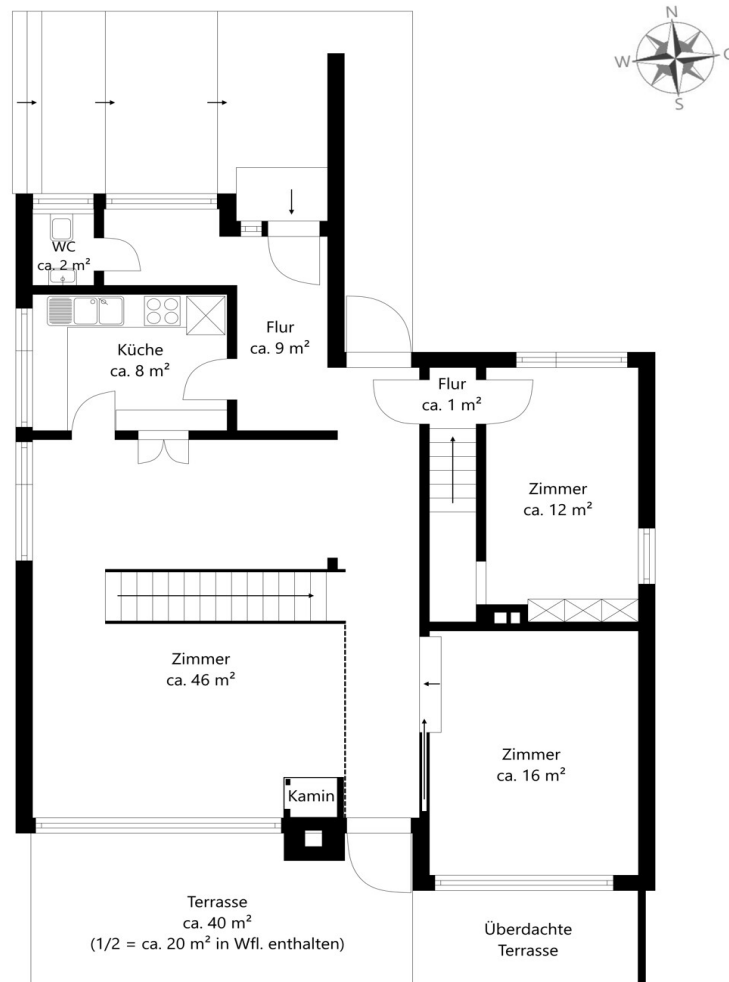
?? ???????



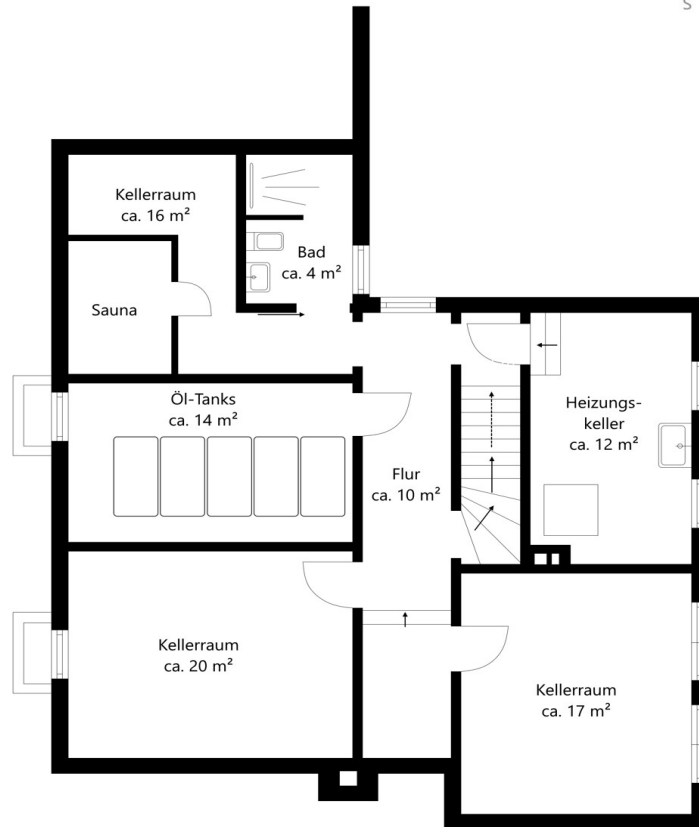


???????? ??: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

??????







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

???????? ?????: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

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

Dieses beeindruckende, zeitlos schöne Architektenhaus wurde 1963 auf einem ca. 1.667 m<sup>2</sup> großen Grundstück in südlicher Ausrichtung erbaut und bietet Ihnen zwei Vollgeschosse. Die Immobilie ist nur über eine Privatstraße erreichbar, eine massiv gebaute Doppelgarage steht für Ihre Fahrzeuge zur Verfügung. Die breite, gepflasterte Zuwegung führt über wenige Stufen zum Haus, welches etwas erhöht liegt. Die geräumige Diele mit Garderobenbereich und Gäste-WC führt auf der einen Seite in die Küche und gewährt andererseits Zutritt in das außergewöhnliche, repräsentative Wohn- und Esszimmer.

Dieser Raum wird von einer offenen, freistehenden Stahltreppe in einen Essbereich und einen Wohnbereich gegliedert und von einer spektakulär großen Glasfront mit Blick über das herrliche Grundstück dominiert: Luft und Licht ist hier die Devise. Der offene Luftraum über dem Wohnzimmer unterstreicht die Großzügigkeit und das überwältigende Raumgefühl in diesem Bereich. Ein offener Kamin sorgt für eine heimelige Atmosphäre in der kalten Jahreszeit, eine seitliche Terrassentür bietet im Sommer direkten Zugang auf die große Süd-Terrasse, die auch einen überdachten Teil bietet, was zu jeder Jahreszeit ein Gewinn ist.

Der Essbereich wird über ein seitliches Fenster optimal belichtet, die Küche schließt sich mit einem weiteren Zugang und einer Durchreiche direkt an. Die Küche verfügt über eine gute Größe, ist sehr funktional und dabei stilvoll eingerichtet, eine Umgestaltung zu einer offenen Küche wäre durchaus denkbar. Ein weiteres Zimmer ist über zwei Treppenstufen und eine Schiebetür ebenfalls zur Terrasse ausgerichtet: Ob Bibliothek, Arbeits- oder Fernsehzimmer – hier ist vieles denkbar. Über einen kleinen Flur mit dem Treppenabgang in den Keller erreichen Sie ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss. Diese Zimmer sind mit Teppichboden und Einbauschränken ausgestattet.

Im Obergeschoss empfängt Sie die offene Galerie, die derzeit mit einem Arbeitsplatz ausgestattet ist. Zudem befinden sich hier zwei größere und ein kleineres Zimmer. Eines bietet Zutritt auf den schönen Süd-Balkon mit Gartenblick. Auf der anderen Seite schließt sich über eine Ankleide direkt das Vollbad mit Platz für eine Badewanne, eine separate Dusche sowie einen Doppelwaschtisch an. Sowohl das Ankleide- als auch das Badezimmer sind jeweils auch vom Flur aus zu betreten.

Die Immobilie ist vollunterkellert. Neben einem Heizungskeller und einem Raum mit den Öl-Tanks stehen drei große Kellerräume zur Verfügung. In einem Raum wurden eine

Sauna und ein weiteres Duschbad installiert. Ein anderer Raum verfügt über große Fenster und bietet gutes Tageslicht, so dass er sich nach individuellen Bedürfnissen ebenfalls sehr gut wohnlich nutzen ließe.

Das weitläufige Grundstück ist neben einer großen Rasenfläche durch hohe Rhododendren rundherum sichtgeschützt eingewachsen. Neben dem wunderschönen Südgarten, der seinerzeit von einem Gartenarchitekten durchdacht und stilvoll angelegt wurde, steht auf der Nordseite noch ein 10x5 Meter großer Außenpool bereit. Ein Sichtschutz neben der Garage und ein zusätzlicher Außenzugang gewähren hier maximale Privatsphäre und lassen das Herz von Groß und Klein höherschlagen. Eine Außendusche und ein geräumiger Technikraum mit weiterer Dusche runden das Angebot an der Stelle ab.

Das besondere Raumkonzept dieser Immobilie im Zusammenhang mit einer umfassenden Sanierung ermöglicht hier die Verwirklichung eines Wohn(t)raumes für höchste Ansprüche in absoluter Bestlage von Volksdorf.

Gerne zeigen wir Ihnen dieses besondere Angebot bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.

??????? ?????????: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

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

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 Walddörfer 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.



??????? ???????: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

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

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 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.

???????? ??????????: 25197034 - 22359 Hamburg – Volksdorf

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

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

Katrin Ebbers

---

Hamburger Straße 25, 22926 Ahrensburg

Tel.: +49 4102 - 45 455 0

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

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

---

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