

Hamburg - Volksdorf

Ένας μοναδικός τρόπος ζωής: Καθαρές γραμμές αρχιτεκτονικής. Μικρές αποστάσεις.

Αριθμός ακινήτου: 25197034



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.149.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 194 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6.5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.667 m²

Αριθμός ακινήτου: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25197034	Τιμή αγοράς	1.149.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 194 m ²	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Δωμάτια	6.5	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Κατάσταση του ακινήτου	4	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	2	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 141 m ²
Έτος κατασκευής	1963	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Πισίνα, Σάουνα, Τζάκι, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Λάδι	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	16.11.2035	Τελική ζήτηση ενέργειας	244.70 kWh/m ² a
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	G
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2006

Αριθμός ακινήτου: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

Το ακίνητο



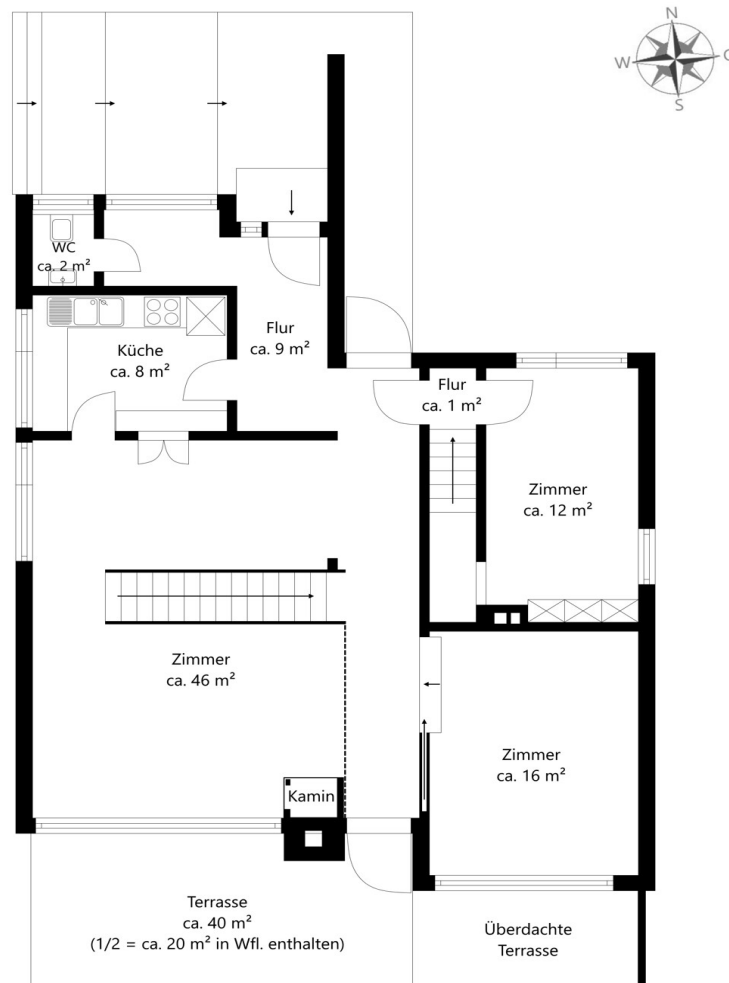
Αριθμός ακινήτου: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

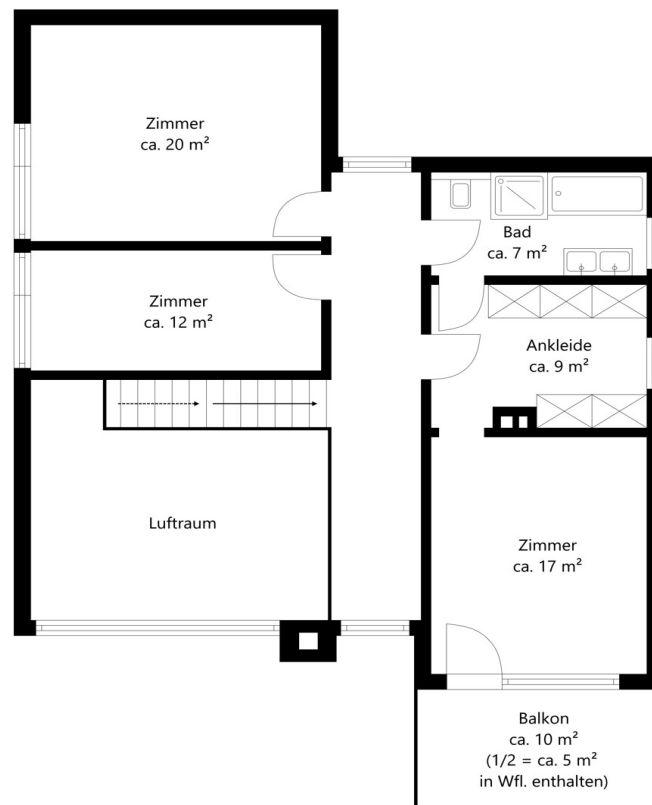
Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

Κάτοψη







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: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η εντυπωσιακή, διαχρονικά όμορφη κατοικία αρχιτεκτονικού σχεδιασμού χτίστηκε το 1963 σε οικόπεδο περίπου 1.667 τ.μ. με νότιο προσανατολισμό και προσφέρει δύο ορόφους. Το ακίνητο είναι προσβάσιμο μόνο μέσω ιδιωτικού δρόμου και ένα στιβαρά κατασκευασμένο διπλό γκαράζ είναι διαθέσιμο για τα οχήματά σας. Ένας φαρδύς, πλακόστρωτος δρόμος οδηγεί μερικά σκαλοπάτια μέχρι το σπίτι, το οποίο βρίσκεται σε ένα μικρό ύψωμα. Το ευρύχωρο χολ εισόδου με βεστιάριο και τουαλέτα επισκεπτών οδηγεί στην κουζίνα από τη μία πλευρά και παρέχει πρόσβαση στο εξαιρετικό, κομψό σαλόνι και τραπεζαρία από την άλλη. Αυτό το δωμάτιο χωρίζεται σε τραπεζαρία και καθιστικό από μια ανοιχτή, ανεξάρτητη μεταλλική σκάλα και κυριαρχείται από μια εντυπωσιακά μεγάλη γυάλινη πρόσοψη με θέα στον υπέροχο κήπο: το φως και ο αέρας είναι οι κατευθυντήριες αρχές εδώ. Ο ανοιχτός χώρος πάνω από το σαλόνι τονίζει περαιτέρω τη γενναιοδωρία και την αίσθηση του χώρου σε αυτόν τον χώρο. Ένα τζάκι δημιουργεί μια ζεστή ατμόσφαιρα κατά τους κρύους μήνες, ενώ μια πλαϊνή μπαλκονόπορτα παρέχει άμεση πρόσβαση στη μεγάλη βεράντα με νότιο προσανατολισμό το καλοκαίρι. Η βεράντα διαθέτει επίσης ένα στεγασμένο τμήμα, μια ευπρόσδεκτη προσθήκη όλο το χρόνο. Η τραπεζαρία επωφελείται από άπλετο φυσικό φως χάρη σε ένα πλαϊνό παράθυρο, και η κουζίνα είναι ακριβώς δίπλα μέσω μιας άλλης εισόδου και μιας καταπακτής σερβιρίσματος. Η κουζίνα είναι γενναιόδωρα μεγάλη, εξαιρετικά λειτουργική και κομψά επιπλωμένη. Η μετατροπή της σε ανοιχτή κουζίνα θα ήταν μια βιώσιμη επιλογή. Ένα άλλο δωμάτιο, προσβάσιμο μέσω δύο σκαλοπατιών και μιας συρόμενης πόρτας, οδηγεί επίσης στη βεράντα: ιδανική ως βιβλιοθήκη, γραφείο ή αίθουσα τηλεόρασης - οι δυνατότητες είναι ατελείωτες. Ένας μικρός διάδρομος με σκάλες που οδηγούν στο υπόγειο παρέχει πρόσβαση σε ένα άλλο δωμάτιο στο ισόγειο. Αυτά τα δωμάτια είναι επενδυμένα με μοκέτα και διαθέτουν εντοιχισμένες ντουλάπες. Στον επάνω όροφο, θα βρείτε μια ανοιχτή γκαλερί που επί του παρόντος είναι

επιπλωμένη με χώρο εργασίας. Αυτός ο όροφος περιλαμβάνει επίσης δύο μεγαλύτερα δωμάτια και ένα μικρότερο δωμάτιο. Ένα από αυτά παρέχει πρόσβαση στο υπέροχο μπαλκόνι με νότιο προσανατολισμό με θέα στον κήπο. Από την άλλη πλευρά, ένα γκαρνταρόμπα οδηγεί απευθείας στο πλήρες μπάνιο με χώρο για μπανιέρα, ξεχωριστό ντους και διπλό νιπτήρα. Τόσο το γκαρνταρόμπα όσο και το μπάνιο είναι προσβάσιμα από το διάδρομο. Το ακίνητο διαθέτει ένα πλήρες υπόγειο. Εκτός από ένα λεβητοστάσιο και ένα δωμάτιο που στεγάζει τις δεξαμενές πετρελαίου, υπάρχουν τρία μεγάλα υπόγεια δωμάτια. Ένα δωμάτιο περιλαμβάνει σάουνα και ένα επιπλέον ντους. Ένα άλλο δωμάτιο έχει μεγάλα παράθυρα και προσφέρει καλό φυσικό φως, καθιστώντας το ιδανικό για χρήση ως χώρος διαβίωσης, ανάλογα με τις ατομικές ανάγκες. Οι εκτεταμένες εκτάσεις περιβάλλονται από ψηλά ροδόδεντρα, παρέχοντας ιδιωτικότητα και ένα μεγάλο γκαζόν. Εκτός από τον όμορφο κήπο με νότιο προσανατολισμό, ο οποίος σχεδιάστηκε προσεκτικά και κομψά από έναν αρχιτέκτονα τοπίου, υπάρχει μια εξωτερική πισίνα 10x5 μέτρων στη βόρεια πλευρά. Ένα διαχωριστικό δίπλα στο γκαράζ και μια επιπλέον εξωτερική είσοδος εξασφαλίζουν μέγιστη ιδιωτικότητα και σίγουρα θα ενθουσιάσουν τόσο τους ενήλικες όσο και τα παιδιά. Ένα εξωτερικό ντους και ένα ευρύχωρο βοηθητικό δωμάτιο με ένα ακόμη ντους ολοκληρώνουν τις παροχές. Η μοναδική χωροταξική αντίληψη αυτού του ακινήτου, σε συνδυασμό με μια ολοκληρωμένη ανακαίνιση, σας επιτρέπει να δημιουργήσετε ένα σπίτι ονείρου για τα πιο απαιτητικά γούστα σε μια προνομακή τοποθεσία στο Volksdorf. Θα χαρούμε πολύ να σας δείξουμε αυτό το εξαιρετικό ακίνητο κατά τη διάρκεια μιας προσωπικής επίσκεψης. Ανυπομονούμε για το ερώτημά σας με τα πλήρη στοιχεία επικοινωνίας σας.

Αριθμός ακινήτου: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

Όλα για την τοποθεσία

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 Walddorfer 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.

Αριθμός ακινήτου: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 244.70 kwh/(m²*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 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.

Αριθμός ακινήτου: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Katrin Ebbers

Hamburger Straße 25, 22926 Ahrensburg

Tel.: +49 4102 - 45 455 0

E-Mail: ahrensburg@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com