

Hamburg - Billstedt

# Familienzeit im gepflegten Einfamilienhaus

VP azonosító: 26252009



VÉTELÁR: 689.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 115 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 453 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

## Áttekintés

VP azonosító	26252009
Hasznos lakótér	ca. 115 m <sup>2</sup>
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1992
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	689.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2020
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	201.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	21.05.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1992

VP azonosító: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

## Az ingatlan



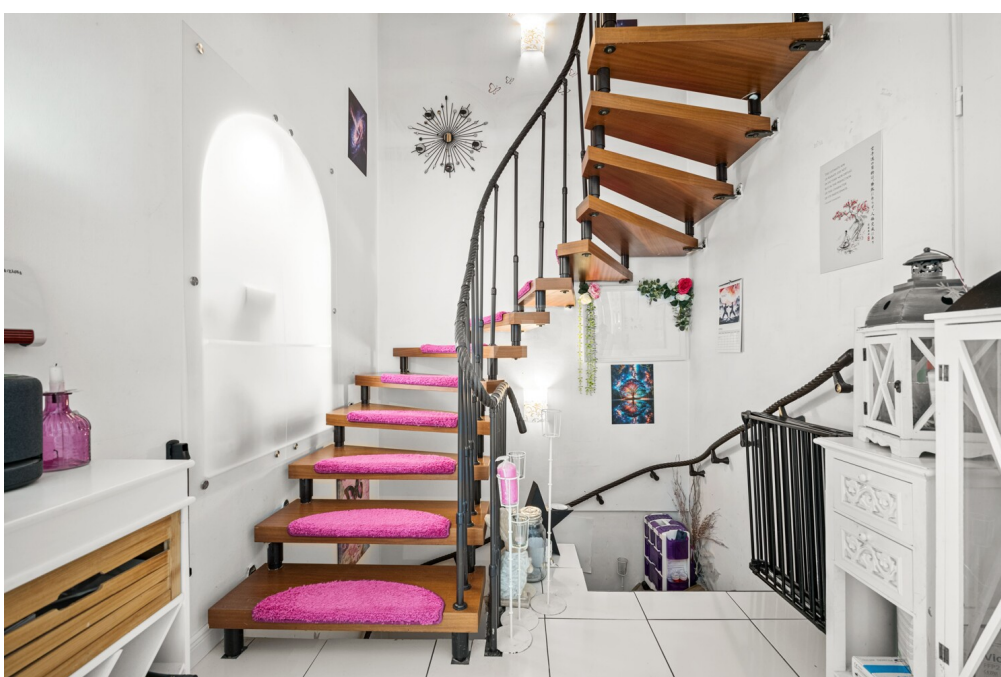
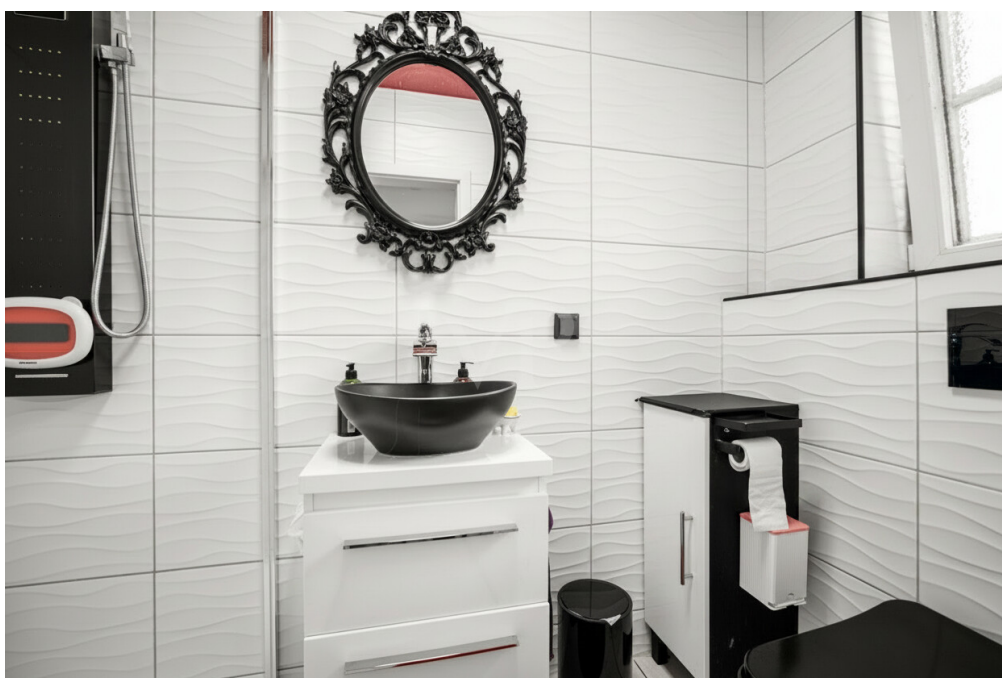
VP azonosító: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

## Az ingatlan



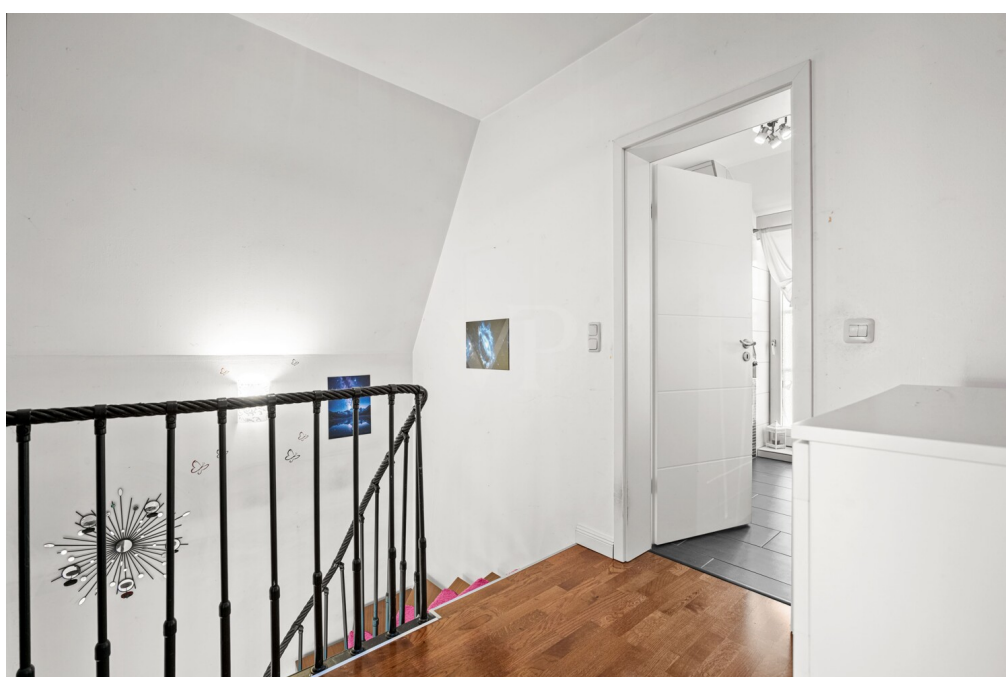
VP azonosító: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

## Az ingatlan



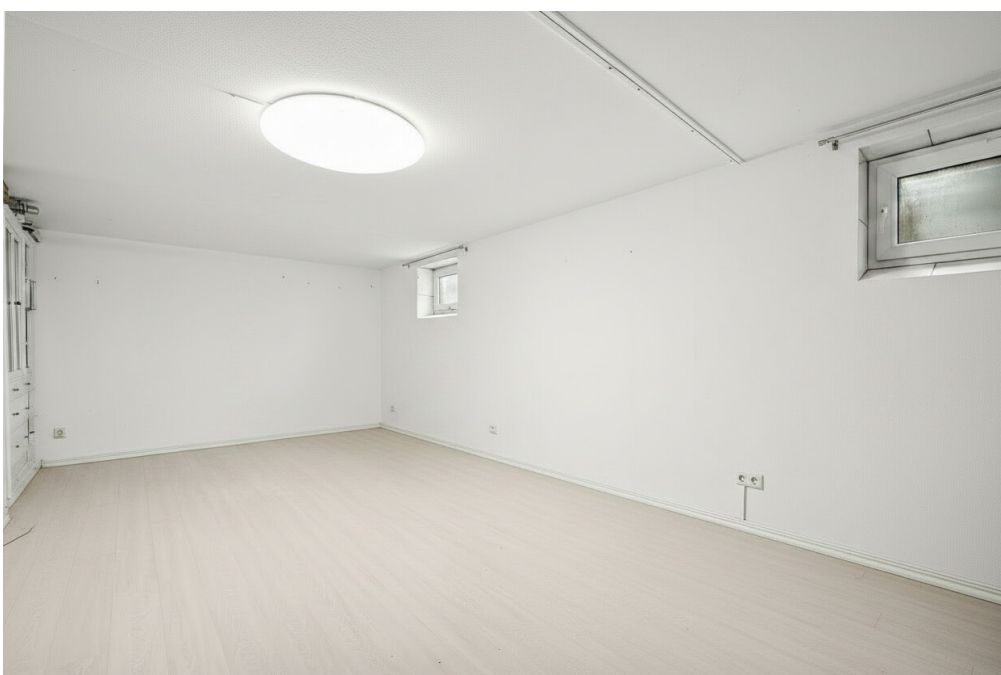
VP azonosító: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

## Az ingatlan



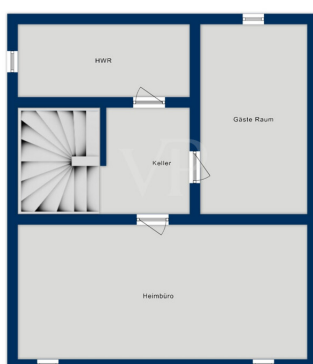
VP azonosító: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

## Alaprajzok





www.von-poll.com

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt**

## **Az also benyomás**

**Dieses Einfamilienhaus bietet Raum für Ideen und ein Zuhause mit Entwicklungspotenzial. Auf ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf vier Zimmer, und einem etwa 453 m<sup>2</sup> großen Grundstück eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten für unterschiedliche Lebensentwürfe. Durch die ideelle Teilung des Grundstücks ist eine klare Nutzung und Abgrenzung gewährleistet.**

**Das 1992 erbaute Haus wurde laufend gepflegt zuletzt wurde im Jahr 2021 der Keller umfassend modernisiert. Entsprechend präsentiert sich die Immobilie in einem zeitgemäßen Zustand und verbindet solide Bauweise mit modernem Wohnkomfort.**

**Im Inneren überzeugt die Immobilie mit einer funktionalen und zugleich flexiblen Raumstruktur. Vier Zimmer, sowie zwei weitere vielseitig nutzbare Räume im Keller bieten ausreichend Platz für Familie, Gäste oder die Einrichtung eines Homeoffice. Das Badezimmer im Dachgeschoss ist mit einer Badewanne ausgestattet und ergänzt das komfortable Wohnangebot.**

**Im Erdgeschoss befindet sich neben der Küche und dem geräumigen Wohn-, Esszimmer ein Duschbad.**

**Besonders hervorzuheben ist die Fußbodenheizung, die eine angenehme Atmosphäre verbreitet.**

**Ein besonderes Plus stellt das Kellergeschoss dar: Hier wurden zusätzliche Räume geschaffen, die aktuell als Schlaf- und Arbeitsbereiche genutzt werden. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen separaten Hauswirtschafts- und Technikraum. Damit stehen praktische und vielseitig nutzbare Flächen zur Verfügung, die den Alltag spürbar erleichtern.**

**Auch im Außenbereich bietet das Grundstück zahlreiche Möglichkeiten. Ob als Garten, Rückzugsort oder Spielfläche – die Fläche lässt sich individuell gestalten und an persönliche Bedürfnisse anpassen.**

**Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Gerne präsentieren wir Ihnen diese Immobilie persönlich. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich vor Ort ein Bild von den Vorzügen Ihres möglichen neuen Zuhauses zu machen.**

**VP azonosító: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt**

## **Minden a helyszínról**

**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 Schlemer 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.**

**VP azonosító: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Marcel Karstens**

---

**Amtsstraße 20, 22143 Hamburg**

**Tel.: +49 40 - 27 14 278 0**

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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