

Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

# Fény és életminőség: Modern penthouse kiváló helyen Ohlstedtben

VP azonosító: 25101029



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

VÉTELÁR: 598.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 118 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

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

VP azonosító: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Áttekintés

VP azonosító	25101029
Hasznos lakótér	ca. 118 m <sup>2</sup>
Emelet	2
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdőszobák	1
Építés éve	2001
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	598.000 EUR
Lakás	Penthouse
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 13 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Nehéz földgáz	Végso energiafogyasztás	94.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	31.08.2032	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2001

VP azonosító: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Az ingatlan



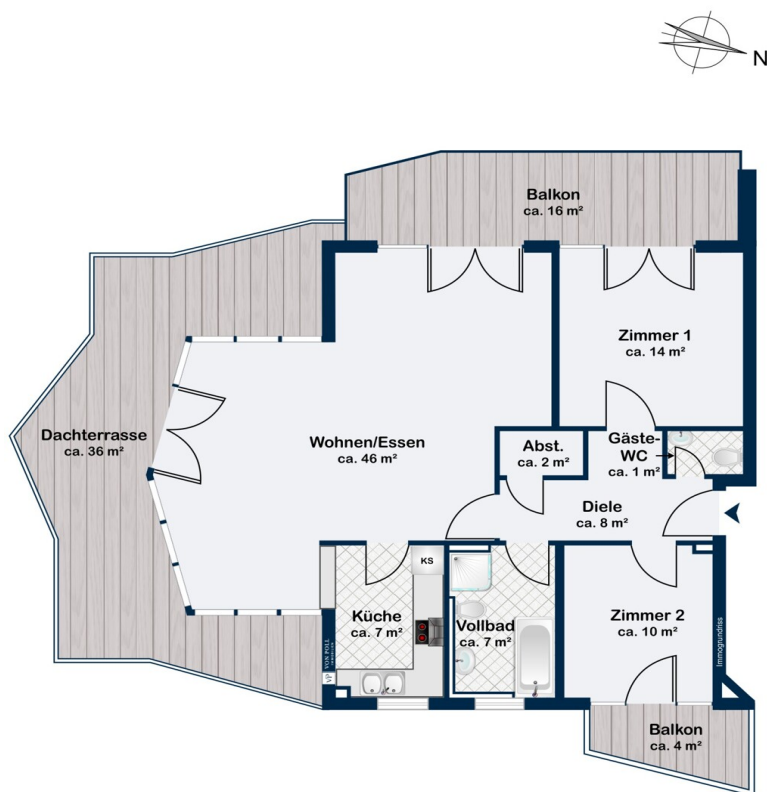
VP azonosító: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Alaprajzok



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

VP azonosító: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Az első benyomás

Kiváló helyen, közvetlenül egy természetvédelmi terület mellett, most eladó ez a világos penthouse lakás, amit keresett! Ez a hat lakásból álló többlakásos épület 2001-ben épült, és kiváló állapotban van. A körülbelül 118 négyzetméteres lakótérrel ez a lakás mindent kínál, amire csak vágyhat: A három szoba világos, barátságos és nyitott terü, olyan légkört teremtve, ahol otthon érezheti magát. A különálló konyha, Poggenpohl beépített konyhával, kiváló minőségű dizájnnal és letisztult vonalakkal büszkélkedhet, amelyek elegánsan kiegészítik a tágas nappalit. A beépített nyitott reggelizopult teszi teljessé a modern életstílust. A magas mennyezet, amely az oromzatig ér, lenyugó 3,65 métert ér el, és a nagy ablakkal kombinálva fokozza a tágasság és a világosság érzetét. A penthouse egy csodálatos déli fekvésű tetoterrasszal is lenyugó, amely idilli tetokertté alakítható. És ez még nem minden: két további erkély is található, amelyek extra kültéri teret, napfényt a nap különböző szakaszaiban és friss levegőt garantálnak. Egy mélygarázs-beállóhely és egy tágas pincetároló is tartozik hozzá. A havi rezsi és a karbantartási tartalékalapba való hozzájárulás 2026-ra összesen 750 euró (470 euró + 280 euró). Az épületet jól karbantartott állapot jellemzi, így élvezheti a városi élet és a természetközeli élet ötvözetét. Végül is a Wohldorf-erde és a Duvenstedt-patak a sarkon van! Egyeztessen velünk egy megtekintési időpontot – lenyugózi majd!

VP azonosító: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Részletes felszereltség

- \* direkt am Naturschutzgebiet
- \* Fußbodenheizung
- \* Echtholz-Parkett in den Schlafzimmern
- \* Einbauküche von Poggenpohl mit Siemens-Markengeräten
- \* Vollbad mit Dusche und Badewanne sowie ein Gäste-WC
- \* kleiner Abstellraum in der Wohnung
- \* Deckenhöhe bis 3,65 m
- \* sehr große Dachterrasse (Süd) und 2 weitere Balkone (Ost und West)
- \* großer Kellerraum
- \* gemeinschaftlicher Wäschekeller mit eigenen Anschlüssen
- \* Tiefgaragenstellplatz

VP azonosító: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Minden a helyszínról

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 Duvenstedter 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. 8 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.

VP azonosító: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 31.8.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 94.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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