

Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Design és akadálymentesítés: Földszinti lakás kerti kényelemmel

VP azonosító: 25101032



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 615.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 87 m² • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25101032 - 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: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Áttekintés

VP azonosító	25101032
Hasznos lakótér	ca. 87 m ²
Szobák	2
Hálósobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	2014
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	615.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Újszerű
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 8 m ²
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

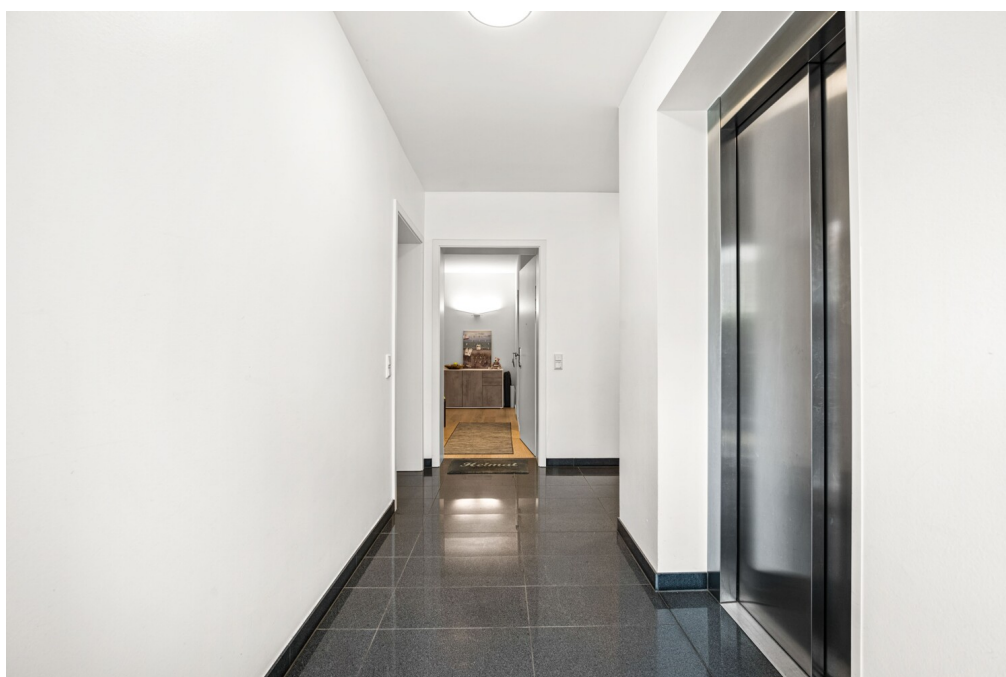
Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Pellet
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	12.02.2026
Energiaforrás	Vegyes tüzelésű (pellet)

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	85.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2014

VP azonosító: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Az ingatlan



VP azonosító: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Az ingatlan



VP azonosító: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Az ingatlan



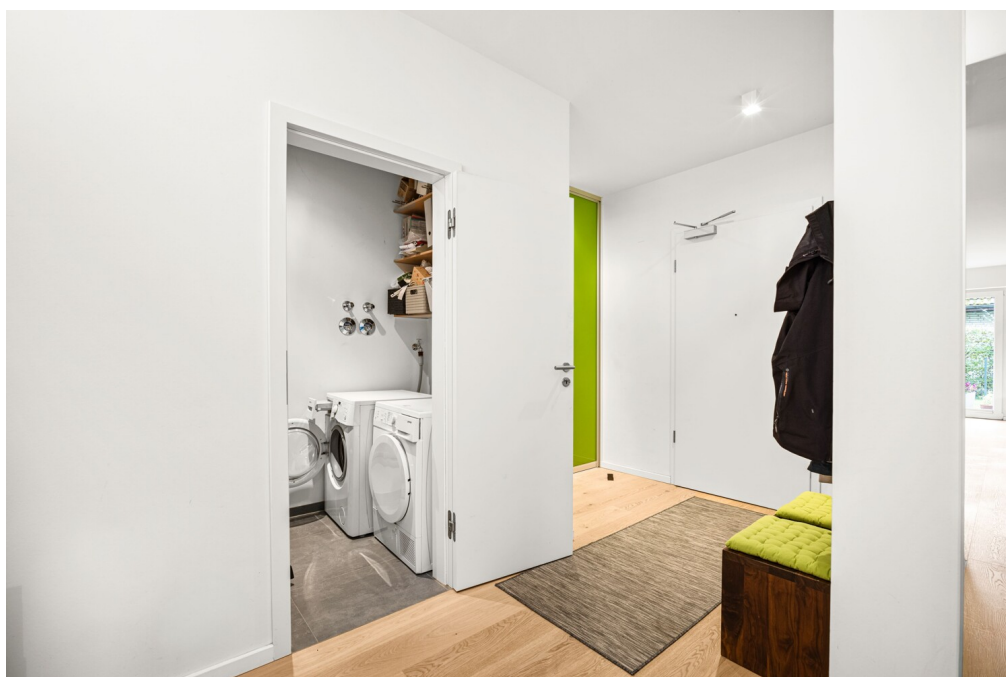
VP azonosító: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Az ingatlan



VP azonosító: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Az ingatlan



VP azonosító: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Az ingatlan



VP azonosító: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Az ingatlan



VP azonosító: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Az ingatlan



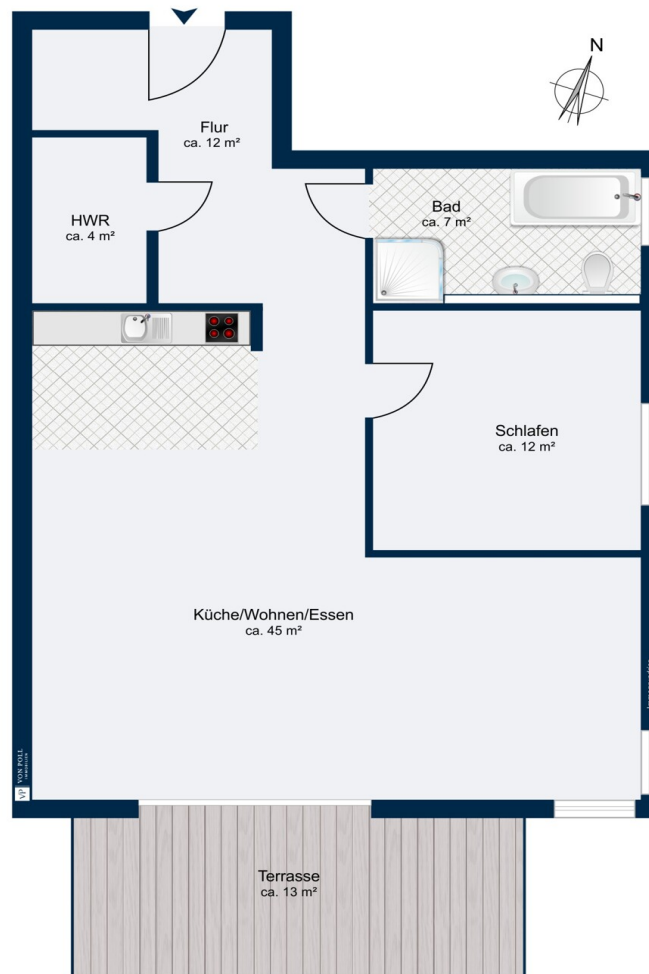
VP azonosító: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Az ingatlan



VP azonosító: 25101032 - 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: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Az első benyomás

A város egyik legkeresettebb részén található ez a modern, kétszobás lakás, amely nagyjából 87 négyzetméteres lakótérrel büszkélkedhet. Lehetőség van az ingatlan 3 szobásra bővítésére egy fal hozzáépítésével. Egy 2014-ben épült stílusos épület földszintjén található ez a lakás, amely átgondolt kialakításával lenyugó, zökkenőmentesen ötvözi a modern életstílust a hangulatos, hívogató légkörrel. Az ingatlan egyik fénypontja a közvetlen hozzáférés egy privát kerthez és egy napsütötte teraszhoz, amely tökéletes a szabadtéri pihenésre. Itt a mindennapi élet tökéletesen ötvözhető a friss levegővel és a zöld környezettel. Az alaprajz letisztult vonalvezetésű és sokoldalú felhasználási lehetőségeket kínál. A tágas, nyitott nappali, konyha és étkező alkotja a lakás szívet, és bőséges teret kínál a különböző belsőépítészeti koncepcióknak. A nagy ablakok természetes fénnel árasztják el a szobákat, és egész nap barátságos légkört teremtenek. Két szoba – köztük a hálószoba – privát pihenőhelyet biztosít. A modern, kiváló minőségű berendezések és szerelvények különleges eleganciát és kényelmet kölcsönöznek a lakásnak. Az ingatlan könnyen megközelíthető; A lépcsőmentes bejárat ideálissá teszi az apartmant az egyéni életstílusokhoz, és korosztálynak, valamint jövőnek megfelelő kialakítású. A magas minőségű jellemzők a konyhában, a fürdőszobában és a nappaliban felhasznált exkluzív anyagokban is megmutatkoznak. A modern, funkcionális és igényes konyha biztosítja, hogy a főzés és a szórakozás kényelmes élménnyé váljon. A praktikus alagsori tárolóhely további helyet kínál a szabadidős tevékenységekhez vagy a háztartási cikkekhez, míg a földalatti parkolóhely biztonságos, időjárástól védett parkolást garantál. Összefoglalva, ez a modern, 2 szobás, körülbelül 87 m²-es földszinti lakóterülettel rendelkező lakás nemcsak bőséges teret és első osztályú kényelmet kínál, hanem akadálymentesített hozzáférést, közvetlen kert- és teraszkapcsolatot, privát alagsori tárolóhelyiséget és földalatti parkolóhelyet is. Itt a modern élet találkozik a kényelemmel, a stílussal és a praktikummal – a tökéletes ingatlan az igényes ízlés és a nagyon magas életminőség számára. Egyeztessen velünk egy megtekintési időpontot – lenyugózni fogja!

VP azonosító: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Részletes felszereltség

- * 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

VP azonosító: 25101032 - 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. 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.

VP azonosító: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.2.2026.

Endenergiebedarf beträgt 85.40 kwh/(m²*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 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.

VP azonosító: 25101032 - 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com