

Hamburg - Volksdorf

# Egyedi életstílus: Letisztult építészet. Rövid távolságok.

VP azonosító: 25197034



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

VÉTELÁR: 1.149.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 194 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6.5 • FÖLDTERÜLET: 1.667 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf**

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

VP azonosító: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

## Áttekintés

VP azonosító	25197034	Vételár	1.149.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 194 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Szobák	6.5	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálósobák	4		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1963		
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 141 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	16.11.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	244.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2006

VP azonosító: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

## Az ingatlan



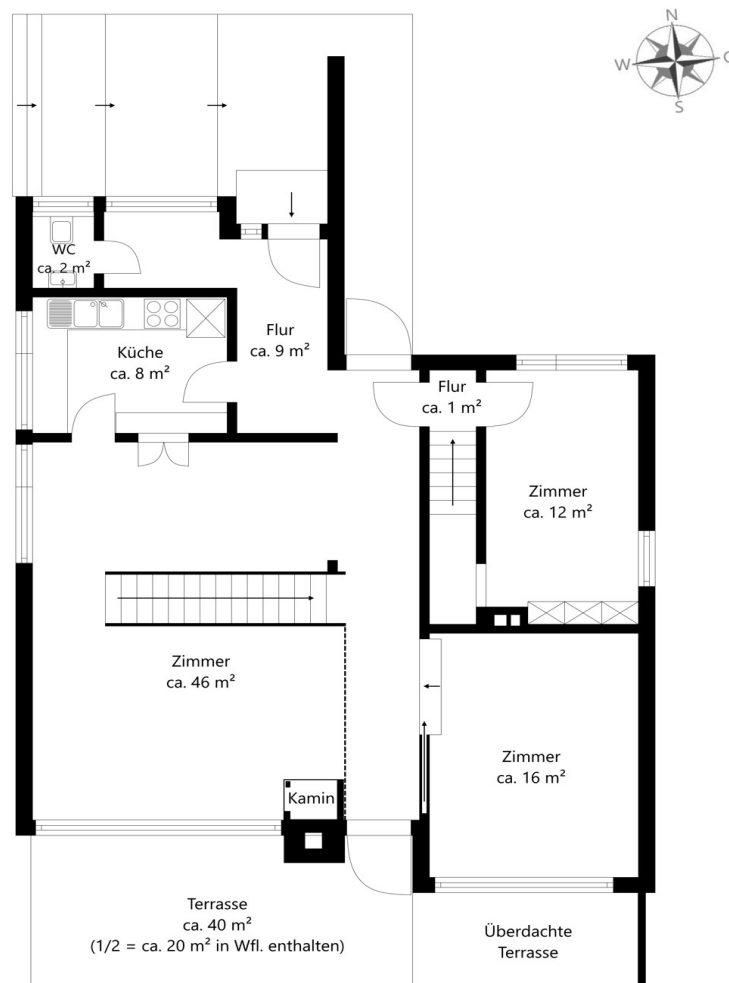
VP azonosító: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

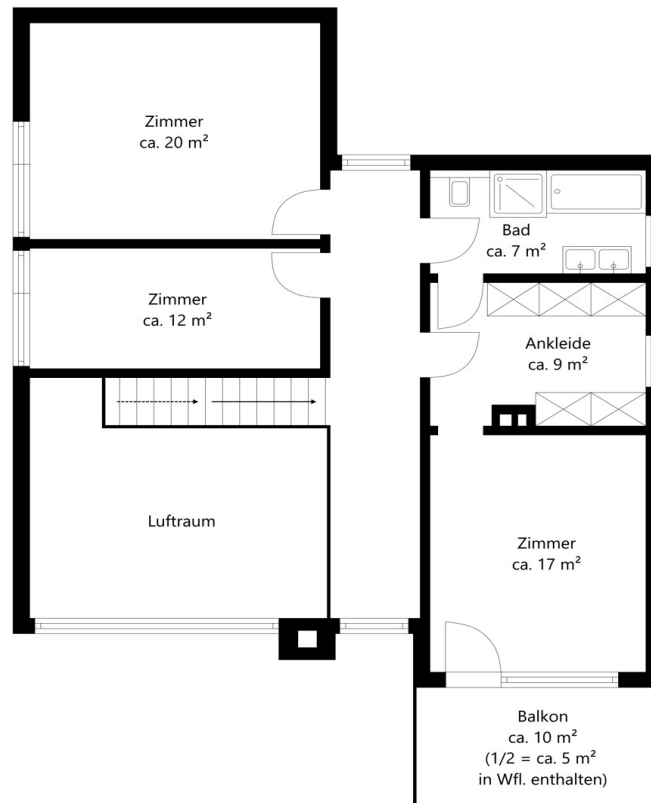
## Az ingatlan



VP azonosító: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

## Alaprajzok







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

**VP azonosító: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf**

## Az első benyomás

Ez a lenyugózo, idotlen szépségű, építész által tervezett ház 1963-ban épült egy körülbelül 1667 m<sup>2</sup>-es déli fekvésű telken, és két teljes emelettel rendelkezik. Az ingatlan csak magánúton közelíthető meg, és a járművek számára egy masszívan megépített dupla garázs áll rendelkezésre. Egy széles, aszfaltozott kocsifelhajtó vezet fel néhány lépcsőfokon a házhoz, amely enyhe emelkedőn fekszik. A tágas elosztó, gardróbba és vendég WC-vel, az egyik oldalon a konyhába vezet, a másikon pedig a kivételes, elegáns nappali-étkezőbe. Ezt a helyiséget egy nyitott, szabadon álló acéllépcső osztja étkezőre és nappalira, és egy látványos, nagy üveghomlokzat uralja, amely a csodálatos kertre néz: a fény és a levegő az irányadó elvek. A nappali feletti nyitott tér tovább hangsúlyozza a nagyvonalúságot és a térérzetet. A hidegebb hónapokban egy nyitott kandalló hangulatos hangulatot teremt, míg nyáron egy oldalsó teraszajtó közvetlen hozzáférést biztosít a nagy déli fekvésű teraszhoz. A teraszon egy fedett rész is található, ami egész évben üdvözlendő kiegészítés. Az étkező bőséges természetes fénnel rendelkezik egy oldalsó ablaknak köszönhetően, a konyha pedig közvetlenül mellette található egy másik bejáraton és egy tárolónyíláson keresztül. A konyha tágas, funkcionális és stílusosan berendezett; egy nyitott konyhává alakítás is járható út lenne. Egy másik szoba, amely két lépcsőn és egy tolóajtón keresztül közelíthető meg, szintén a teraszra vezet: ideális könyvtárnak, dolgozószobának vagy TV-szobának – a lehetőségek végtelenek. Egy kis folyosó, ahonnan lépcső vezet le az alagsorba, egy másik földszinti szobába vezet be. Ezek a szobák szonvegpadlóval és beépített szekrényekkel rendelkeznek. Az emeleten egy nyitott galéria található, amely jelenleg egy dolgozószobával van berendezve. Ez a szint két nagyobb és egy kisebb szobát is tartalmaz. Az egyikből a kertre néző, déli fekvésű erkélyre lehet kijutni. A másik oldalon egy gardróbba közvetlenül a teljes fürdőszobába lehet kijutni, ahol kád, külön zuhanyzó és dupla mosdó található. Mind a gardrób, mind a fürdőszoba a folyosóról is megközelíthető. Az ingatlanhoz teljes pince tartozik. A

kazánház és az olajtartályoknak helyet adó helyiség mellett három nagy pincehelyiség is található. Az egyik szobában szauna és egy további zuhanyzó található. Egy másik szoba nagy ablakokkal rendelkezik, és jó természetes fényt biztosít, így ideális lakótérként való használatra, az egyéni igényektől függően. A tágas területet magas rododendronok veszik körül, biztosítva a magánéletet és a nagy gyepet. A gyönyörű, déli fekvésű kert mellett, amelyet egy tájépítész gondosan és stílusosan tervezett, az északi oldalon egy 10x5 méteres kültéri medence található. A garázs melletti paraván és egy további kültéri bejárat biztosítja a maximális magánéletet, és biztosan örömet okoz mind a felnőtteknek, mind a gyerekeknek. Egy kültéri zuhanyzó és egy tágas, egy másik zuhanyzóval ellátott háztartási helyiség teszi teljessé a kényelmet. Az ingatlan egyedi térbeli koncepciója, az átfogó felújítással kombinálva lehetővé teszi, hogy a legigényesebb ízlésnek is megfelelő álomotthont teremtsen Volksdorf kiváló helyén. Örömmel mutatjuk meg Önnek ezt a kivételes ingatlant egy személyes megtekintés során. Várjuk megkeresését a teljes elérhetőségeivel.

**VP azonosító: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf**

## További információ / adatok

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 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: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Katrin Ebbers

---

Hamburger Straße 25, 22926 Ahrensburg

Tel.: +49 4102 - 45 455 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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