

Hamburg - Bahrenfeld

# Modernisiertes Einfamilienhaus in begehrter Wohnlage

Codice oggetto: 26132024



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

PREZZO D'AFFITTO: 2.550 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 145 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 500 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26132024 - 22607 Hamburg - Bahrenfeld**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26132024 - 22607 Hamburg - Bahrenfeld**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26132024
Superficie netta	ca. 145 m <sup>2</sup>
Vani	5
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'affitto	2.550 EUR
Costi aggiuntivi	140 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Keine Mieterprovision
Caratteristiche	Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 26132024 - 22607 Hamburg - Bahrenfeld

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>220.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>09.05.2032</b>	Classe di efficienza energetica	<b>G</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2007</b>

Codice oggetto: 26132024 - 22607 Hamburg - Bahrenfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 26132024 - 22607 Hamburg - Bahrenfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 26132024 - 22607 Hamburg - Bahrenfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 26132024 - 22607 Hamburg - Bahrenfeld

## La proprietà



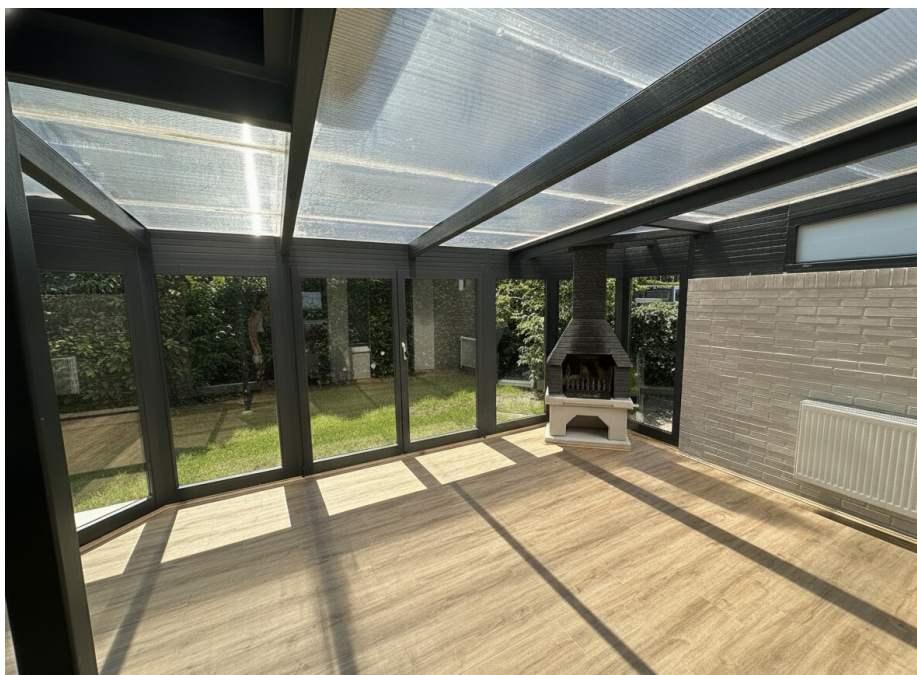
Codice oggetto: 26132024 - 22607 Hamburg - Bahrenfeld

## La proprietà



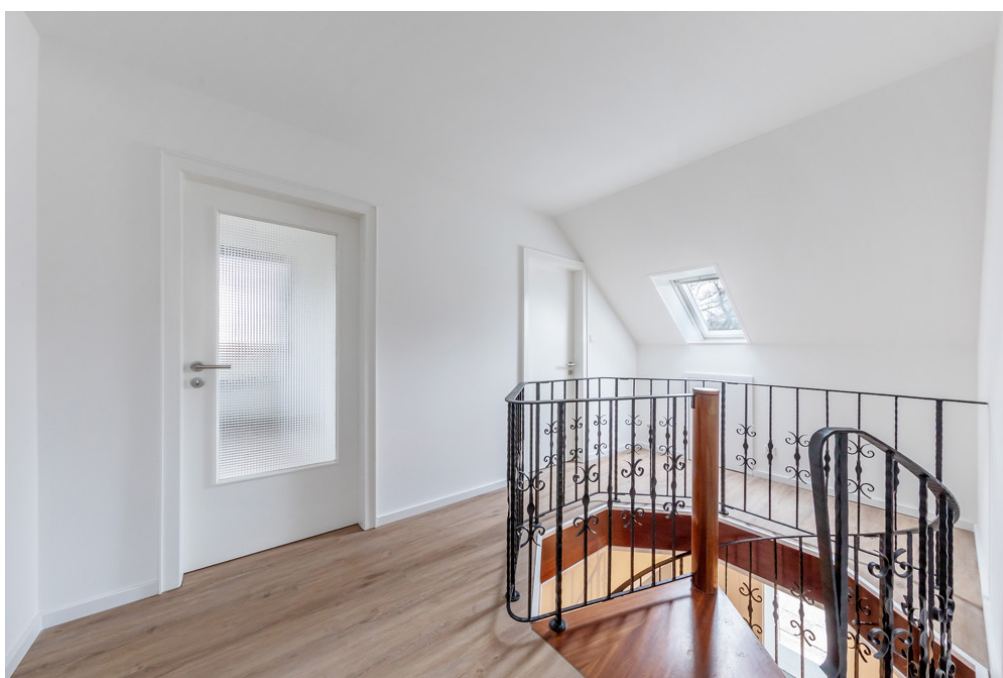
Codice oggetto: 26132024 - 22607 Hamburg - Bahrenfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 26132024 - 22607 Hamburg - Bahrenfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 26132024 - 22607 Hamburg - Bahrenfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 26132024 - 22607 Hamburg - Bahrenfeld

## La proprietà



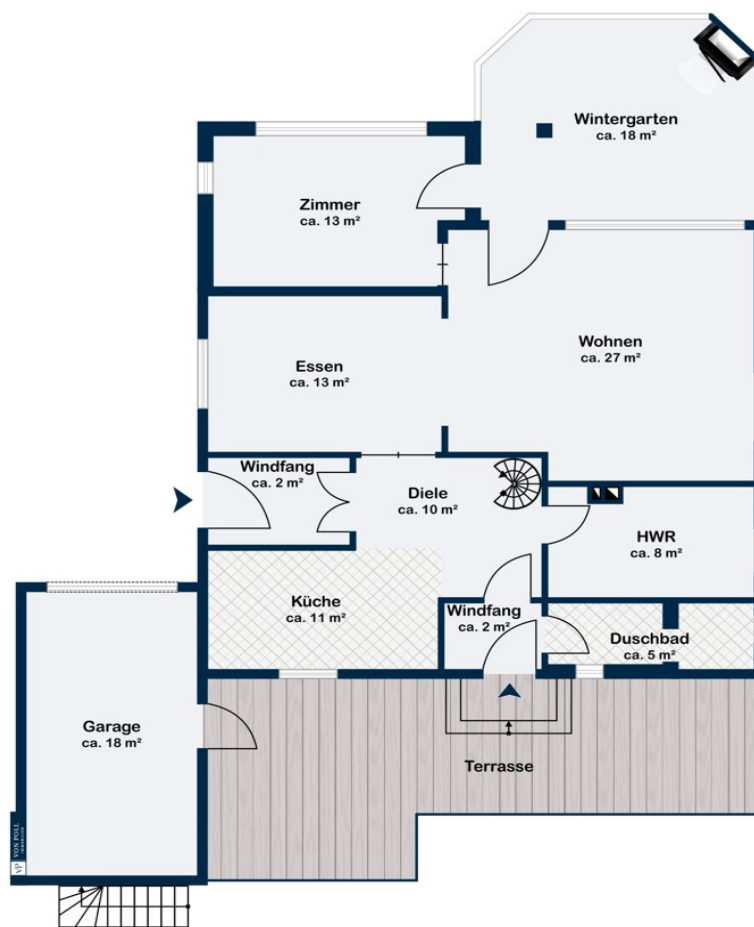
Codice oggetto: 26132024 - 22607 Hamburg - Bahrenfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 26132024 - 22607 Hamburg - Bahrenfeld

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26132024 - 22607 Hamburg - Bahrenfeld**

## Una prima impressione

Dieses stilvolle Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, verkehrsberuhigten Anliegerstraße im beliebten Hamburger Stadtteil Bahrenfeld, nur wenige Gehminuten vom Lise-Meitner-Park entfernt.

Die Immobilie wurde 2022 umfassend und hochwertig modernisiert. Erneuert wurden unter anderem die Küche, sämtliche Bäder sowie die Bodenbeläge. Eine weitere Aufwertung erfolgte 2026 durch die Modernisierung des Wintergartens.

Die fünf Zimmer verteilen sich auf zwei Etagen mit ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Über den Windfang gelangen Sie in die Diele, von der aus Küche, Duschbad, Hauswirtschaftsraum sowie der helle Wohn- und Essbereich erreichbar sind. Die große Fensterfront bietet einen schönen Blick in den sonnigen Vorgarten. Angrenzend befindet sich ein Arbeitszimmer mit elektrischen Rollläden. Ein besonderes Highlight ist der beheizbare Wintergarten mit Kamin, der ganzjährig zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Auf der Rückseite des Hauses laden Terrasse und pflegeleichter Garten zum Entspannen, Spielen oder geselligen Grillabenden ein. Die Bewässerung des Rasens erfolgt über eine integrierte Sprinkleranlage mit Regenwasser.

Das Obergeschoss erreichen Sie über eine Wendeltreppe. Hier stehen ein großzügiges Schlafzimmer mit Zugang zum Südbalkon, das bei Bedarf in zwei Zimmer geteilt werden kann, ein weiteres Schlafzimmer, ein Wannenbad sowie ein begehrter Kleiderschrank zur Verfügung.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Kellerraum. Die beheizbare Garage bietet Platz für einen Pkw oder eine kleine Werkstatt. Weitere Parkmöglichkeiten befinden sich entlang der Straße.

Der Mieter schließt die Verträge für Gas, Wasser, Abwasser und Strom direkt mit den Versorgern ab. Das Haus ist ab sofort bezugsfrei.

Gern zeigen wir Ihnen Ihr zukünftiges Zuhause im Rahmen einer persönlichen Besichtigung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Anfragen nur mit vollständigen Adressdaten und Rufnummer bearbeiten können.

**Codice oggetto: 26132024 - 22607 Hamburg - Bahrenfeld**

## **Dettagli dei servizi**

- \*renovierter und moderner Zustand**
- \*hochwertige Einbauküche der Firma Bauknecht**
- \*Wintergarten mit Kamin**
- \*neues Dusch- und Wannenbad**
- \*Südbalkon**
- \*Terrasse mit gepflegtem Garten**
- \*Garage**

**Codice oggetto: 26132024 - 22607 Hamburg - Bahrenfeld**

## **Tutto sulla posizione**

Das hier angebotene Haus befindet sich in einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße in Bahrenfeld. Der beliebte Elbvorort zählt zu den urbanen und zugleich familienfreundlichen Stadtteilen im Westen Hamburgs. Sein besonderer Charme, die zahlreichen Grünflächen sowie die gute Anbindung an die Hamburger Innenstadt machen diesen Standort besonders attraktiv.

Sämtliche Schulen und Kindergärten sind fußläufig oder bequem mit dem Fahrrad erreichbar. Die Internationale Schule Hamburg (ISH) liegt ebenfalls nur etwa zehn Minuten mit dem Fahrrad oder dem Auto entfernt.

Der Hauptsitz des Deutschen Elektronen-Synchrotrons (DESY) befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Ein vielfältiges Freizeit- und Sportangebot mit Tennis-, Hockey- und Golfanlagen steht in der Umgebung zur Verfügung. Der nahegelegene Lise-Meitner-Park sowie der Altonaer Volkspark laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Grünen ein. Auch das Elbufer ist in kurzer Zeit erreichbar.

Für Hundehalter besonders attraktiv ist die direkt vor der Haustür gelegene Hundenauslaufzone.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in fußläufiger Entfernung. Darüber hinaus lädt das Elbe-Einkaufszentrum mit seinem umfangreichen Angebot an Geschäften und Dienstleistungen zum ausgedehnten Shopping ein.

Die Hamburger Innenstadt ist mit den Buslinien sowie der S-Bahn ab der Station „Elbgaustraße“ schnell erreichbar. Die Bushaltestellen „Tannenberg“ und „Achtern Styg“ befinden sich in direkter Umgebung. Eine gute Verkehrsanbindung bietet zudem die nahegelegene Autobahn A7. Mit dem Auto gelangen Sie in etwa 25 Minuten in die Hamburger Innenstadt.

**Codice oggetto: 26132024 - 22607 Hamburg - Bahrenfeld**

## Ulteriori informazioni

**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 ein Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

**Codice oggetto: 26132024 - 22607 Hamburg - Bahrenfeld**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Sandra Lundt**

---

**Blankeneser Bahnhofstraße 50, 22587 Hamburg**

**Tel.: +49 40 - 41 35 86 59 0**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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