

Hamburg - Osdorf

# Ruhiges Wohnen im Grünen: Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit TG-Stellplatz und Balkon

Codice oggetto: 25132036



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

PREZZO D'ACQUISTO: 330.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 66 m<sup>2</sup> • VANI: 3

**Codice oggetto: 25132036 - 22589 Hamburg - Osdorf**

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

**Codice oggetto: 25132036 - 22589 Hamburg - Osdorf**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>25132036</b>	<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>330.000 EUR</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 66 m<sup>2</sup></b>	<b>Appartamento</b>	<b>Piano</b>
<b>Piano</b>	<b>3</b>	<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Vani</b>	<b>3</b>	<b>Stato dell'immobile</b>	<b>Curato</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1965</b>	<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
<b>Garage/Posto auto</b>	<b>1 x Parcheggio interrato</b>	<b>Caratteristiche</b>	<b>Cucina componibile</b>

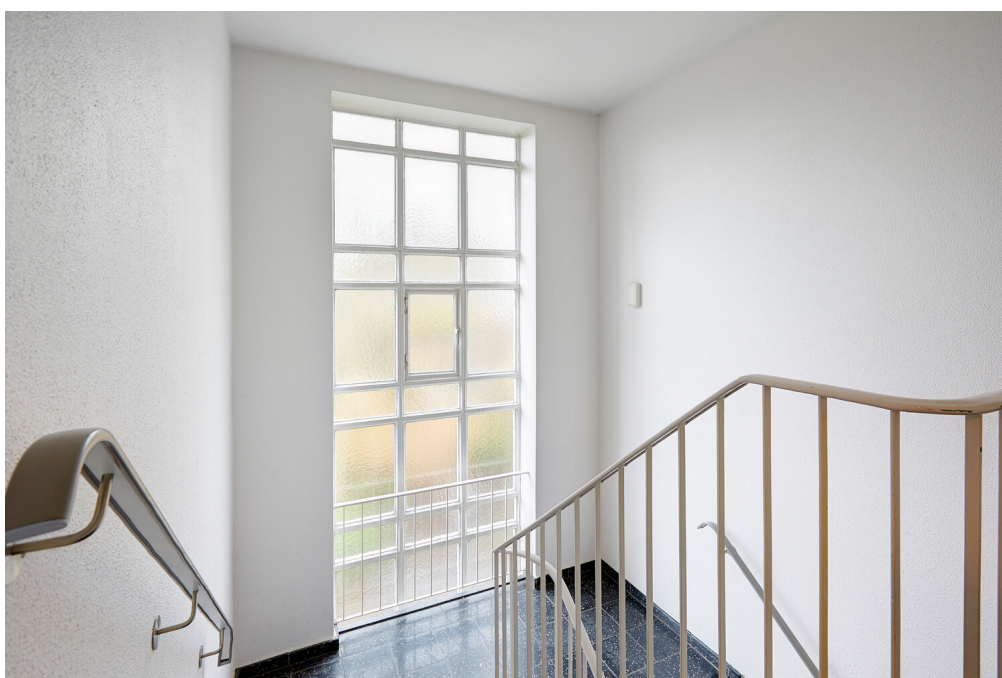
**Codice oggetto: 25132036 - 22589 Hamburg - Osdorf**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>centralizzato</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
<b>Riscaldamento</b>	<b>Olio</b>	<b>Consumo energetico</b>	<b>169.30 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>09.03.2035</b>	<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>F</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Combustibile liquido</b>	<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>1965</b>

Codice oggetto: 25132036 - 22589 Hamburg - Osdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25132036 - 22589 Hamburg - Osdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25132036 - 22589 Hamburg - Osdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25132036 - 22589 Hamburg - Osdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25132036 - 22589 Hamburg - Osdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25132036 - 22589 Hamburg - Osdorf

## La proprietà



**Codice oggetto: 25132036 - 22589 Hamburg - Osdorf**

## **Una prima impressione**

**Die hier angebotene 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einem 1965 errichteten Mehrfamilienhaus in besonders grüner und ruhiger Lage von Hamburg-Osdorf.**

**Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und bietet eine Wohnfläche von insgesamt ca. 68 m<sup>2</sup>, die sich auf drei gut geschnittene Zimmer verteilt. Sie überzeugt durch ihre Großzügigkeit und den durchdachten Grundriss.**

**Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den weitläufigen Flur, von dem aus alle weiteren Räume erreichbar sind. Zur Verfügung stehen eine Garderobe, eine Küche, ein Wannenbad, ein Schlafzimmer sowie zwei aktuell miteinander verbundene Zimmer, die als Wohn- und Essbereich genutzt werden. Hier besteht die Möglichkeit, durch das Schließen des Durchgangs und die Schaffung eines Zugangs über die jetzige Garderobe ein zusätzliches vollwertiges Zimmer entstehen zu lassen.**

**Das Gebäude befindet sich technisch in einem guten Zustand. Wesentliche Bestandteile wie das Dach und die Fenster wurden bereits modernisiert.**

**Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen Kellerraum sowie einen zur Wohnung gehörenden Tiefgaragenstellplatz.**

**Haben wir Ihr Interesse geweckt und möchten Sie diese besondere Immobilie persönlich kennenlernen? Dann senden Sie uns gern eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten – wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zeigen zu dürfen!**

**Codice oggetto: 25132036 - 22589 Hamburg - Osdorf**

## **Dettagli dei servizi**

- \* Balkon
- \* Garderobe
- \* Tiefgaragenstellplatz
- \* Geräumiger Kellerraum

**Codice oggetto: 25132036 - 22589 Hamburg - Osdorf**

## **Tutto sulla posizione**

**Der Hamburger Elbvorort Osdorf besticht durch seinen charmanten, dörflich geprägten Ortskern sowie einen attraktiven Mix aus Reihenhäusern, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern.**

**Die angebotene Eigentumswohnung liegt in einer ruhigen Seitenstraße auf einem gepflegten Gemeinschaftsgrundstück mit insgesamt 30 Wohneinheiten, die überwiegend von den Eigentümern selbst bewohnt werden.**

**Der vielseitige Ortskern von Alt-Osdorf ist in nur etwa 15 Gehminuten erreichbar. Hier finden Sie alles für den täglichen Bedarf: Supermärkte, Bäckereien, Cafés, kleine Fachgeschäfte, Apotheken, Arztpraxen und diverse Dienstleistungsangebote. Dieser lebendige Mittelpunkt des Stadtteils macht das tägliche Leben besonders angenehm und komfortabel.**

**Für größere Einkäufe oder einen ausgedehnten Shoppingbummel befindet sich das Elbe-Einkaufszentrum mit seinem umfangreichen Angebot an Geschäften in unmittelbarer Nähe.**

**Mehrere Buslinien sind fußläufig erreichbar, und die S-Bahnhöfe Klein Flottbek sowie Hochkamp lassen sich bequem in rund fünf Minuten mit dem Fahrrad erreichen.**

**Die grüne Umgebung, zahlreiche Parks sowie die Nähe zur Elbe – nur rund 2,5 Kilometer entfernt – bieten ideale Voraussetzungen für Erholung und Freizeitgestaltung. Ob Joggen im Park, Spaziergänge am Elbufer oder Fahrradtouren ins Grüne: Hier kommen Naturliebhaber voll auf ihre Kosten.**

**Codice oggetto: 25132036 - 22589 Hamburg - Osdorf**

## **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 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.

**Codice oggetto: 25132036 - 22589 Hamburg - Osdorf**

## **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)**