

Hamburg - Billstedt

Familienfreundliches Wohnen mit großzügigem Grundstück

Codice oggetto: 26252013



PREZZO D'ACQUISTO: 625.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 824 m²

Codice oggetto: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

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

Codice oggetto: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26252013
Superficie netta	ca. 125 m ²
Vani	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1968
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	625.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	28.08.2036
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	290.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1968

Codice oggetto: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

La proprietà



Codice oggetto: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

La proprietà

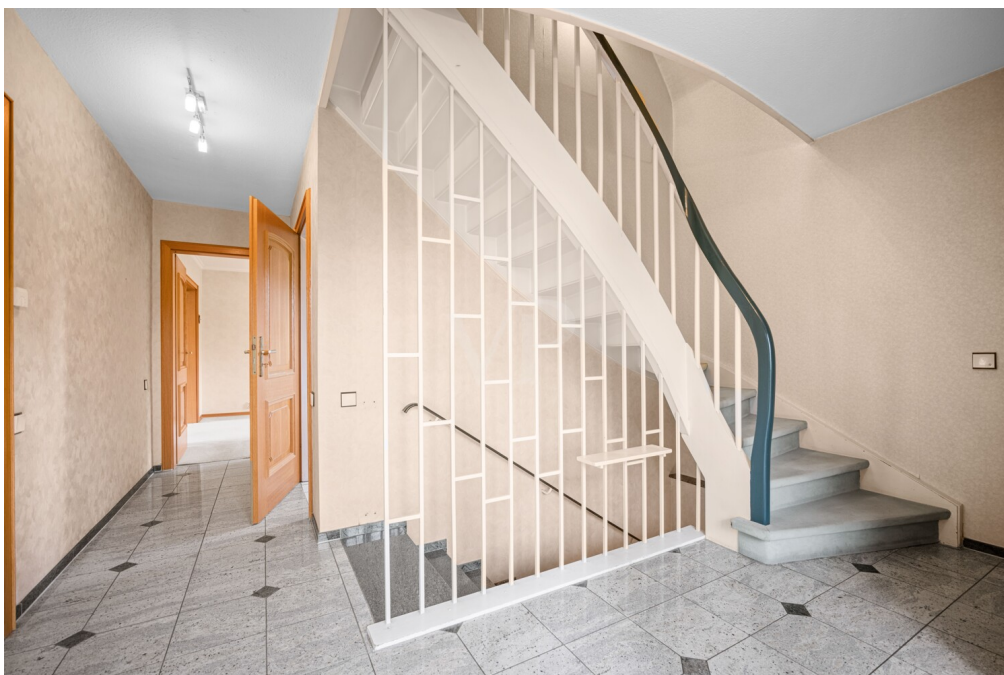


**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

Codice oggetto: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

La proprietà



Codice oggetto: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

La proprietà



Codice oggetto: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

La proprietà



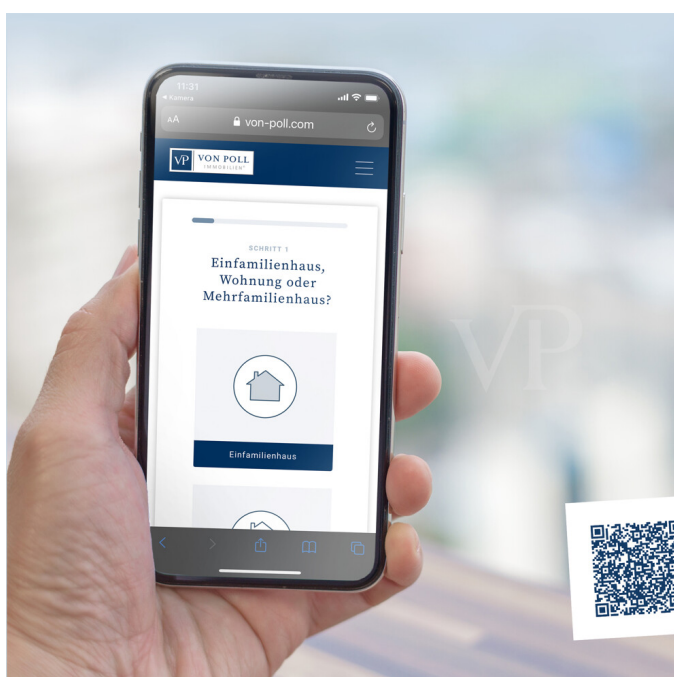
Codice oggetto: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

La proprietà



Codice oggetto: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

La proprietà



Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere Online-Immobilienbewertung unter www.von-poll.com und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.



Hier gelangen Sie direkt
zu unserer Online-
Immobilienbewertung.

Codice oggetto: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

La proprietà



Codice oggetto: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

La proprietà



Codice oggetto: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

La proprietà



Elisabeth Eksberg

Selbstständige Immobilienberaterin

T: 040 - 27 14 27 80

elizabeth.eksberg@von-poll.com

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

La proprietà



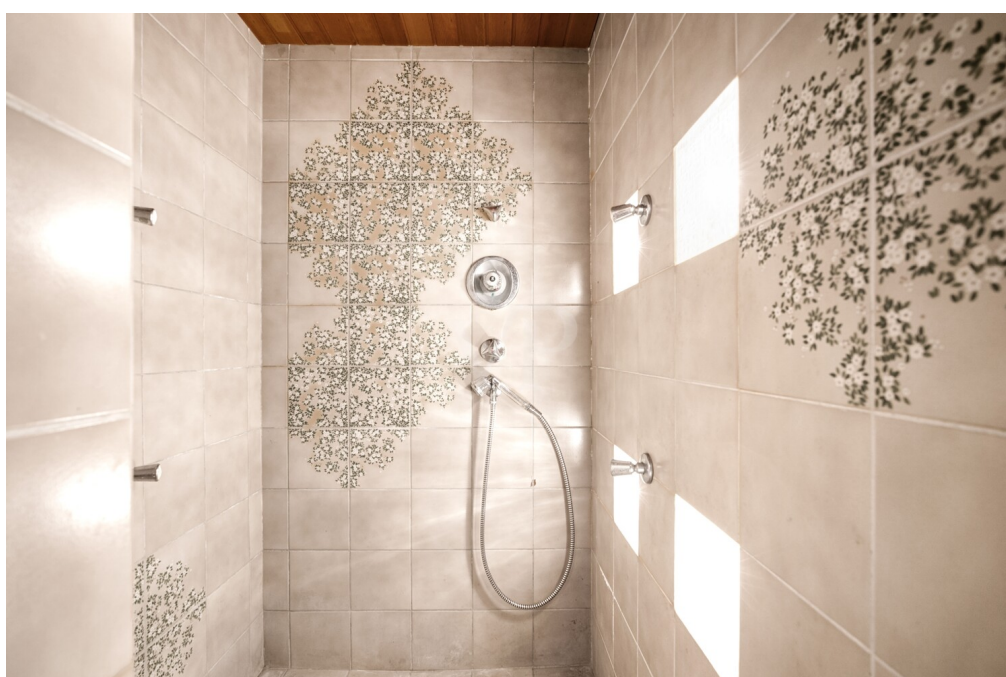
Codice oggetto: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

La proprietà



Codice oggetto: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

La proprietà



Codice oggetto: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

La proprietà



Codice oggetto: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

La proprietà

WIR SIND FÜR SIE DA

WIR BIETEN IHNEN:

- Ein VON POLL FINANCE
geprüftes Hypothekenzertifikat
- Eine Best-Zins-Prüfung für
Ihre Finanzierung aus über 500 Darlehensgebern
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen
von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Ein kostenloses Fördergutachten aus über
6.000 Möglichkeiten
- Eine Überprüfung Ihrer bestehenden Finanzierung
nach DIN Standard 77230

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

Ich berate Sie
gerne in einem
persönlichen
Gespräch.

IHR ANSPRECHPARTNER:

SEBASTIAN PLASS

Baufinanzierungsspezialist

M.: 0162 - 406 40 17

sebastian.plass@vp-finance.de

In freier Handelsvertretung für die FP Finance Hamburg GmbH & Co. KG

www.vp-finance.de

Codice oggetto: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

Planimetrie

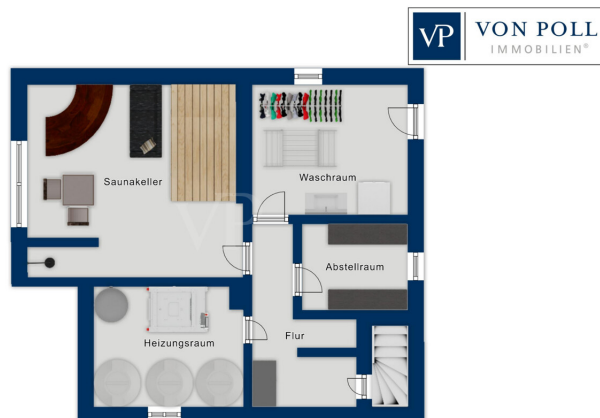




Diagramm nicht maßstabes.

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: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

Una prima impressione

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1968 befindet sich auf einem großzügigen 824 m² großen Grundstück in einer besonders ruhigen Wohnlage von Hamburg-Billstedt. Das Haus wurde in massiver Bauweise errichtet und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 125 m² ausreichend Platz für Familien, Paare oder alle, die ein großzügiges Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten suchen.

Die insgesamt fünf Zimmer verteilen sich auf einen durchdachten Grundriss und bieten zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ob als geräumiges Familienhaus, mit Homeoffice oder zusätzlichen Gästezimmern – hier lassen sich unterschiedlichste Wohnkonzepte verwirklichen.

Der Wohnbereich überzeugt durch seine angenehme Größe und bietet direkten Zugang zum hellen Wintergarten, der den Wohnraum auf harmonische Weise erweitert. Dank seiner großen Fensterflächen entsteht hier ein lichtdurchfluteter Bereich, der sich ideal als Essplatz, Ruheoase oder gemütlicher Aufenthaltsraum eignet und zu jeder Jahreszeit einen schönen Blick in den Garten bietet.

Das weitläufige Grundstück eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Gartenliebhaber, Familien mit Kindern oder alle, die Wert auf Privatsphäre und viel Platz im Freien legen. Ob großzügige Rasenflächen, blühende Beete oder ein gemütlicher Sitzbereich – hier können individuelle Gartenideen verwirklicht werden.

Zwei Badezimmer sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort und bieten insbesondere Familien einen spürbaren Mehrwert im Alltag. Der Vollkeller erweitert die Nutzfläche erheblich und bietet neben reichlich Stauraum vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ein besonderes Highlight ist die hauseigene Sauna, die nach einem langen Tag zum Entspannen einlädt und den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Beheizt wird die Immobilie über eine Ölheizung.

Ganz besonders erwähnenswert ist die große Garage, in der Platz für zwei PKW finden und aufgrund der Höhe auch Platz für das Wohnmobil vorhanden ist. Zusätzlich steht zwei weitere Außenstellplatz für Fahrzeuge zur Verfügung.

Die solide Bauweise und die großzügigen Platzverhältnisse bilden eine hervorragende Grundlage für individuelle Modernisierungs- und Gestaltungsideen. Mit seinem großen Grundstück, dem Wintergarten, der Sauna und der ruhigen Wohnlage bietet dieses Einfamilienhaus beste Voraussetzungen, um ein Zuhause ganz nach den eigenen

Vorstellungen zu schaffen.

Codice oggetto: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

Tutto sulla posizione

Die angebotene Immobilie befindet sich sehr zentral im Hamburger Stadtteil Kirchsteinbek (Billstedt).

Dieser besticht durch seine sehr gute Infrastruktur, so sind Geschäfte zum Bedarf des täglichen Lebens fußläufig erreichbar, denn das Billstedt-Center, Arztpraxen, Cafes, Restaurants sowie Sporteinrichtungen befinden sich in der Nähe.

Auch der Schleemer Park und der Öjendorfer Park als bekannte Naherholungsgebiete sind nur einen Katzensprung entfernt und sind hervorragend für Jogger und Naturliebhaber geeignet, gerade im Sommer laden diese zum Verweilen ein.

Mehrere Buslinien und die U-Bahn verbinden Billstedt mit dem Hamburger Stadtzentrum, so sind Sie bereits in ca.12 Minuten am Hauptbahnhof, auch die Autobahn erreichen Sie in wenigen Minuten.

Über diese gelangen Sie schnell in die Innenstadt, auch zur Ostsee ist es nur eine knappe Stunde Fahrzeit.

Codice oggetto: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

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 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.

Codice oggetto: 26252013 - 22115 Hamburg - Billstedt

Partner di contatto

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

Marcel Karstens

Amtsstraße 20, 22143 Hamburg

Tel.: +49 40 - 27 14 278 0

E-Mail: hamburg.wandsbek@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com