

Hamburg – Fuhlsbüttel

# Sie werden sich verlieben - versprochen!

*Codice oggetto: 25101036*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 3.400.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 344 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 870 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

- 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: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25101036
Superficie netta	ca. 344 m²
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1913
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	3.400.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 99 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

## La proprietà



Codice oggetto: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

## La proprietà



Codice oggetto: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

## La proprietà



Codice oggetto: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

## La proprietà



Codice oggetto: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

## La proprietà



Codice oggetto: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

## La proprietà



Codice oggetto: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

## La proprietà



Codice oggetto: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

## La proprietà



Codice oggetto: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

## La proprietà



Codice oggetto: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

## La proprietà



Codice oggetto: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

## La proprietà



Codice oggetto: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

## La proprietà



Codice oggetto: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

## La proprietà



Codice oggetto: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

## La proprietà



Codice oggetto: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

## La proprietà



Codice oggetto: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

## La proprietà



Codice oggetto: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

## La proprietà





**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**


- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Codice oggetto: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

## La proprietà



The advertisement features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The tablet prominently shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen".

**VON POLL IMMOBILIEN**

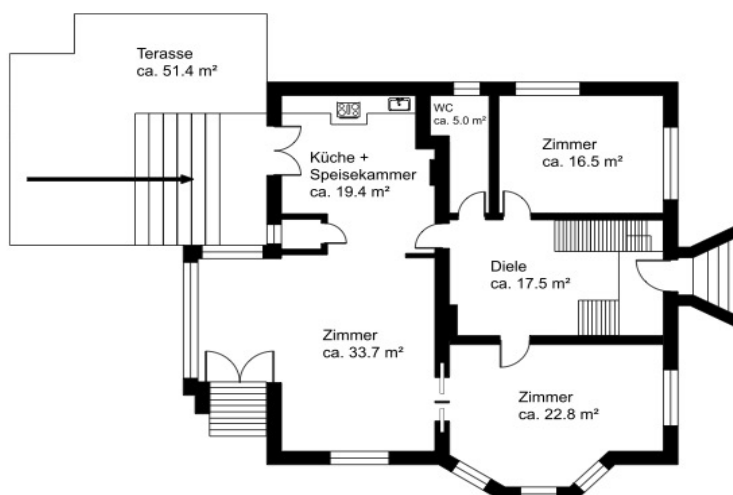
**Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.**

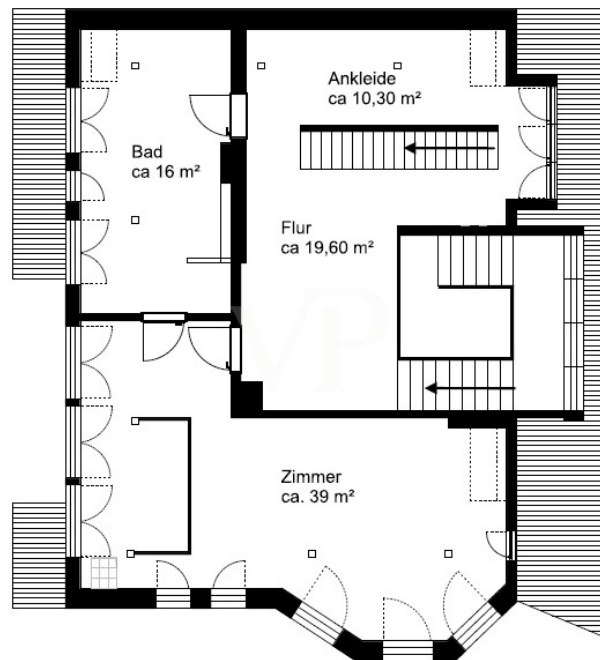
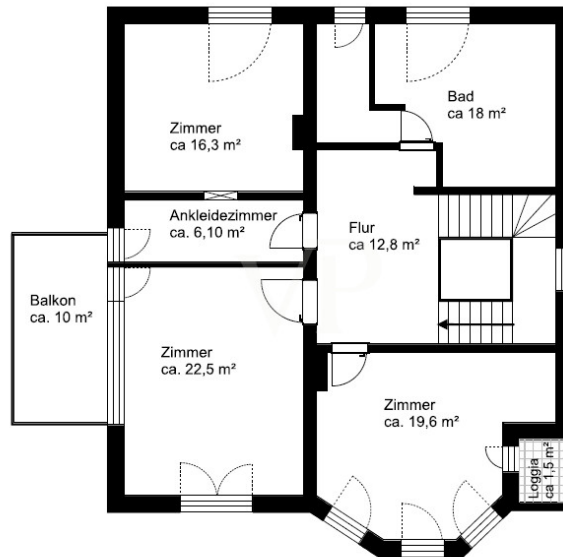
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

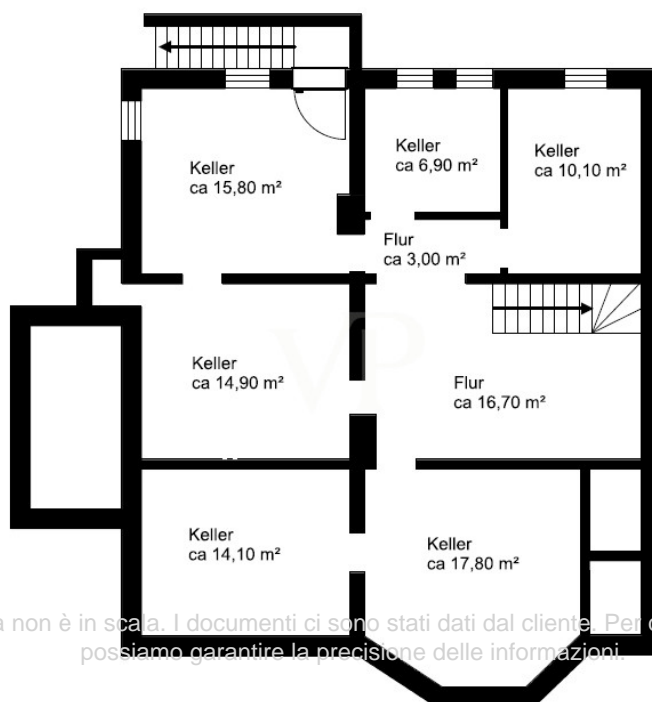
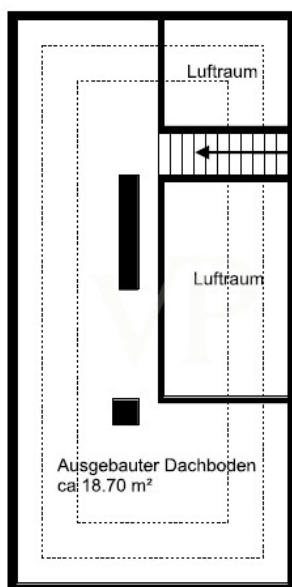
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

## 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: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel**

## Una prima impressione

Diese elegante Jugendstilvilla wurde 1913 erbaut und im Jahr 2012 aufwendig saniert. Sie ist denkmalgeschützt und besticht durch ihre architektonische Schönheit. Die großzügigen und hellen Räume im Inneren des Hauses werden Sie überzeugen. Die zahlreichen originalen Stilelemente wie Sprossenfenster, Holzterasse, Türen, Stuck und Dielenboden wurden fachgerecht restauriert oder erneuert und mit modernen Elementen sowie Einbauten geschmackvoll kombiniert. Das größte und exklusivste Haus im Ensemble befindet sich in einer ruhigen Wohnlage im Grünen und verfügt über einen idyllischen Garten mit schönen Außensitzplätzen auf einem 870 m<sup>2</sup> großen Eckgrundstück.

Die Villa begeistert auf den ersten Blick mit ihrer hochwertigen Ausstattung und einer einladenden Behaglichkeit. Das Erdgeschoss verfügt über eine große, moderne Wohnküche mit Zugang zum Terrassenbereich, ein helles Wohnzimmer mit einem gemütlichen Wintergarten und einem stilvollen Kachelofen sowie ein weiteres Zimmer mit Stuck, das durch eine Original-Holzschiebetür abgetrennt ist. Neben der großzügigen Eingangshalle finden Sie auf dieser Etage auch ein modernisiertes Gäste-WC und ein Gästezimmer, das sich auch perfekt als Büro eignet.

Über eine beeindruckende Holzterasse gelangen Sie in die Obergeschosse, wo Ihnen und Ihrer Familie im ersten Obergeschoss drei großzügig geschnittene Kinderzimmer zur Verfügung stehen. Jedes dieser Zimmer hat einen besonderen und individuellen Charme: Eines verfügt über einen separaten Ankleideraum, ein Anderes über einen großen Sonnenbalkon und das Erkerzimmer über eine Loggia. Diese Ebene bietet zudem ein helles, modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

Im zweiten Obergeschoss befindet sich neben zwei Ankleidebereichen ein großes Schlafzimmer mit Vollbad en Suite. Die freigelegten Holzbalken untermauern im gesamten (Eltern-)Bereich die Gemütlichkeit. Die beiden Bäder werden mit einer Fußbodenheizung erwärmt.

Die Galerie im Dachbereich ist ein weiteres Highlight des Hauses und bietet einen wunderschönen Ateliercharakter. Ob als Ruheoase, Büro oder Spielzimmer – hier werden Sie sich wohlfühlen!

Das Haus wird über eine Smart-Home Technologie bedient und verfügt selbstverständlich über einen Keller mit ausreichend Abstell- und Stauraummöglichkeiten sowie eine kleine Garage mit einem Stellplatz davor.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie. Wir versprechen Ihnen: Sie werden sich

verlieben!

Codice oggetto: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

## Dettagli dei servizi

- \* Sanierte und denkmalgeschützte Jugendstilvilla von 1913
- \* Repräsentatives Wohnen auf ca. 344 m² Wohnfläche
- \* Stilelemente wie Stuck, Holztüren, Sprossen- und Rundbogenfenster, Pitchpine und Holztreppe
- \* Eingangshalle mit imposantem Treppenaufgang
- \* Kachelofen im Wohnbereich
- \* Dach-Neueindeckung und Dämmung (2012)
- \* Dachbodenausbau (2012)
- \* Neue Heizung (2023)
- \* Überwiegend neue Fenster (2013)
- \* Neue Bäder (2012)
  
- \* Neue Elektrik (2012)
- \* Malerarbeiten innen und außen (2012)
- \* Smart-Home-Technologie
- \* Alarmanlage mit Aufschaltungsmöglichkeit

**Codice oggetto: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel**

## Tutto sulla posizione

Der Stadtteil Fuhlsbüttel ist im Norden Hamburgs gelegen und erfreut sich seit Jahren wachsender Beliebtheit.

Diese atemberaubende Jugendstilvilla liegt in Toplage, direkt im Villenviertel am Wacholderpark und besticht durch eine hervorragende Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Umgebung, ebenso kleine privatgeführte Geschäfte, Restaurants, Cafés und Ärzte. Weiterhin findet auf dem angrenzenden Marktplatz 2x wöchentlich ein Wochenmarkt mit einem großen Angebot an regionalen Produkten statt. Zu ausgiebigen Shoppingtouren lädt das nahegelegene AEZ ein.

Kitas, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls in naher Umgebung.

Für erholsame Spaziergänge und Radtouren steht Ihnen der Alsterwanderweg am Alsterlauf zur Verfügung. Hier können Sie Ihre Freizeit in der Natur abwechslungsreich gestalten. Weiterhin ist für Freizeitsportler im Verein Alstereck, dem Uhlenhorster Hockey- und Tennisclub sowie im Golfclub Treudenberg ein umfangreiches Angebot vorhanden.

Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die U-Bahnhaltestelle "Fuhlsbüttel" ist fußläufig erreichbar. Die Fahrtzeit mit der U1 in die Hamburger Innenstadt, zum Jungfernstieg, beträgt 20 Minuten. Den Hamburger Flughafen sowie der Autobahnzubringer zur A7 erreichen Sie ebenfalls in wenigen Autominuten.

Codice oggetto: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

## 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: 25101036 - 22335 Hamburg – Fuhlsbüttel

## Partner di contatto

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

Sandra Husemann

---

Poppenbütteler Weg 191a, 22399 Hamburg

Tel.: +49 40 - 53 32 73 59 0

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

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

---

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