

Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Luce e qualità della vita: attico moderno in posizione privilegiata a Ohlstedt

**Codice oggetto: 25101029**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 598.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 118 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

- 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: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25101029	Prezzo d'acquisto	598.000 EUR
Superficie netta	ca. 118 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
Piano	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2001	Superficie lorda	ca. 13 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo finale di energia	94.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	31.08.2032	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

Codice oggetto: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## La proprietà



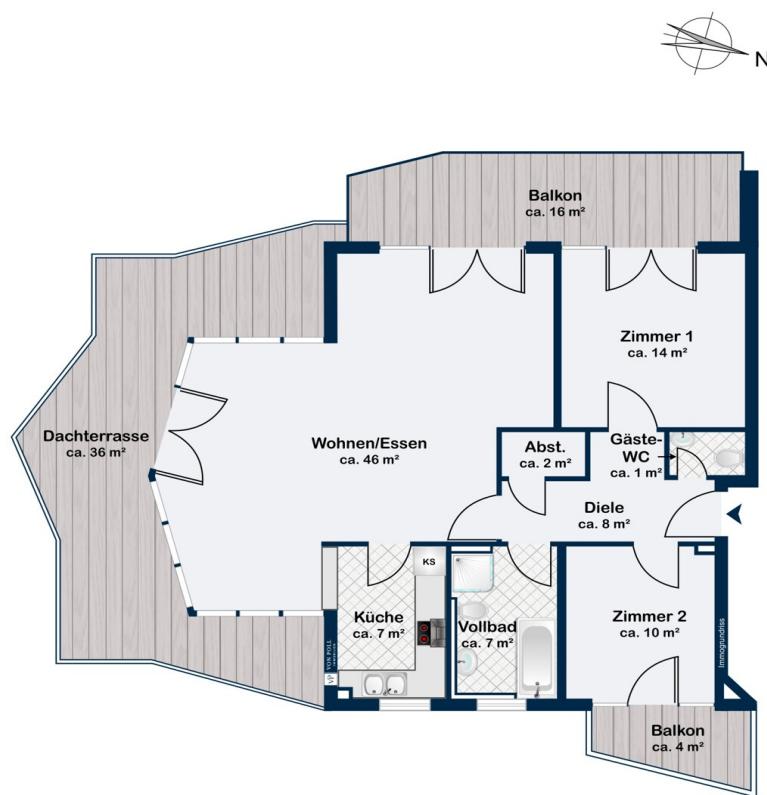
Codice oggetto: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## 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: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt**

## Una prima impressione

In una posizione privilegiata, direttamente adiacente a una riserva naturale, l'attico luminoso che stavate cercando è ora in vendita! Questo edificio plurifamiliare, composto da un totale di sei appartamenti, è stato costruito nel 2001 ed è in ottime condizioni. Con circa 118 metri quadrati di superficie abitabile, questo appartamento offre tutto ciò che potreste desiderare: le tre stanze sono luminose, accoglienti e open space, creando un'atmosfera in cui vi sentirete come a casa. La cucina separata, dotata di una cucina componibile Poggenpohl, vanta un design di alta qualità e linee pulite che completano elegantemente l'ampia zona giorno. Un bancone per la colazione integrato completa l'esperienza abitativa moderna. I soffitti alti, che si estendono fino al timpano, raggiungono ben 3,65 metri e, insieme alle ampie finestre, aumentano la sensazione di spaziosità e luminosità. L'attico colpisce anche per la magnifica terrazza sul tetto esposta a sud, che può essere trasformata in un idilliaco giardino pensile. E non è tutto: ci sono due balconi aggiuntivi, che garantiscono ulteriore spazio esterno, luce solare in diverse ore del giorno e aria fresca. Sono inclusi anche un posto auto sotterraneo e un ampio ripostiglio in cantina. Le spese condominiali mensili e il contributo al fondo di riserva per la manutenzione ammontano a un totale di 750 € (470 € + 280 €) per il 2026. L'edificio è caratterizzato da un ottimo stato di manutenzione e offre la possibilità di godere della combinazione tra vita urbana e vita a contatto con la natura. Dopotutto, la foresta di Wohldorf e il ruscello Duvenstedt sono proprio dietro l'angolo! Fissate un appuntamento per una visita con noi: rimarrete entusiasti!

**Codice oggetto: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt**

## **Dettagli dei servizi**

- \* direkt am Naturschutzgebiet
- \* Fußbodenheizung
- \* Echtholz-Parkett in den Schlafzimmern
- \* Einbauküche von Poggenpohl mit Siemens-Markengeräten
- \* Vollbad mit Dusche und Badewanne sowie ein Gäste-WC
- \* kleiner Abstellraum in der Wohnung
- \* Deckenhöhe bis 3,65 m
- \* sehr große Dachterrasse (Süd) und 2 weitere Balkone (Ost und West)
- \* großer Kellerraum
- \* gemeinschaftlicher Wäschekeller mit eigenen Anschlüssen
- \* Tiefgaragenstellplatz

**Codice oggetto: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt**

## Tutto sulla posizione

Wohldorf-Ohlstedt ist ein Stadtteil im Nordosten von Hamburg mit ausgeprägtem ländlichen Charakter und einer sehr hohen Lebensqualität. Er ist bekannt für seine zahlreichen Grünflächen, darunter der Wohldorfer Wald und das Naturschutzgebiet Duvustedter Brook, die zu ausgedehnten Spaziergängen und Naturerkundungen einladen.

Der Stadtteil kombiniert die Ruhe und Naturverbundenheit der Walddörfer mit guter Anbindung an die Hamburger Innenstadt durch die U-Bahn-Linie U1. Der U-Bahnhof "Ohlstedt" ist in ca. 8 Gehminuten von der Wohnung erreichbar.

Wohldorf-Ohlstedt ist einer der exklusivsten und grünsten Stadtteile Hamburgs, mit großzügigen Grundstücken sowie Villenbebauung. Der Stadtteil besticht durch eine Kombination aus ruhiger, naturnaher Lage und guter Infrastruktur. Dazu gehören Einkaufsmöglichkeiten, Wochenmarkt, Restaurants und Cafés.

Durch verschiedene Kindergärten sowie eine Grundschule und das Gymnasium Ohlstedt ist der Stadtteil sehr familienfreundlich. Für Sportbegeisterte bietet der TSV DUWO 08 eine Vielzahl an sportlichen Aktivitäten wie zum Beispiel Tennis, Handball, Fußball oder Leichtathletik für Kinder und Erwachsene an. Auch schöne Golfclubs befinden sich in der Nähe.

**Codice oggetto: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.8.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 94.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25101029 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## 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)