

Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Il design incontra l'accessibilità: appartamento al piano terra con giardino comfort

Codice oggetto: 25101032



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 565.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 87 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 25101032 - 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: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25101032
Superficie netta	ca. 87 m ²
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	2014
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	565.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 8 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

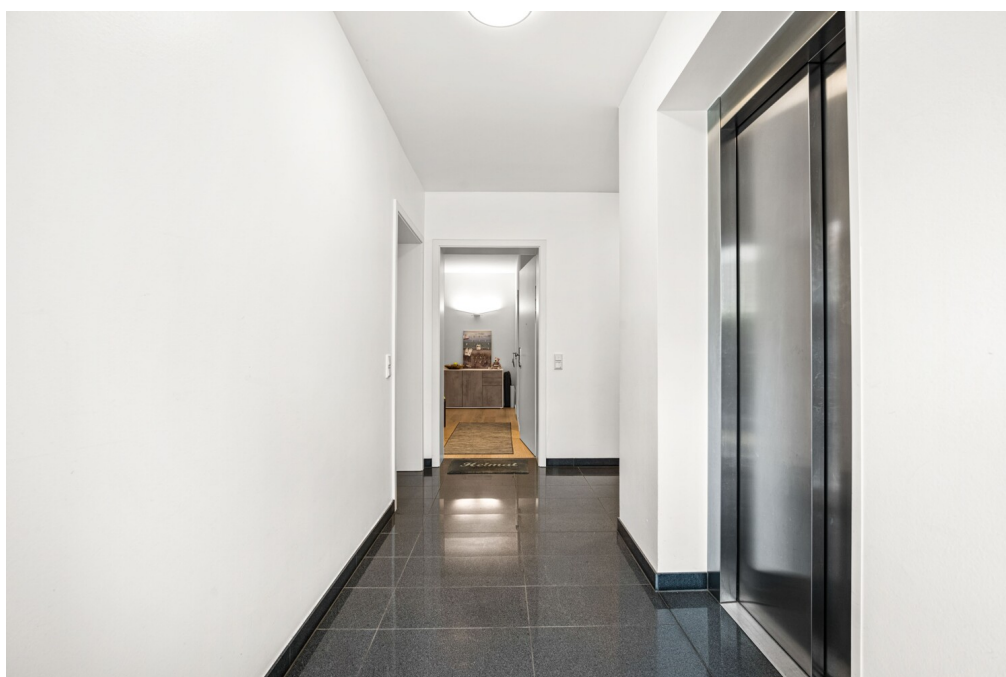
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Pellet
Certificazione energetica valido fino a	12.02.2026
Fonte di alimentazione	Pellet

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	85.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

Codice oggetto: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La proprietà



Codice oggetto: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstadt

La proprietà



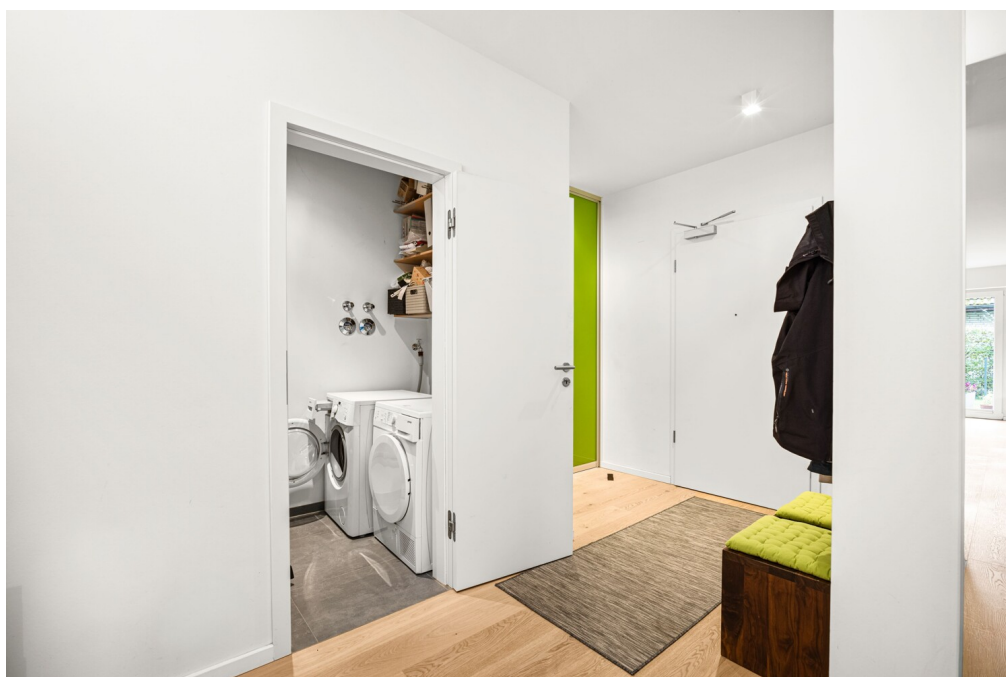
Codice oggetto: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La proprietà



Codice oggetto: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La proprietà



Codice oggetto: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La proprietà



Codice oggetto: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La proprietà



Codice oggetto: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La proprietà



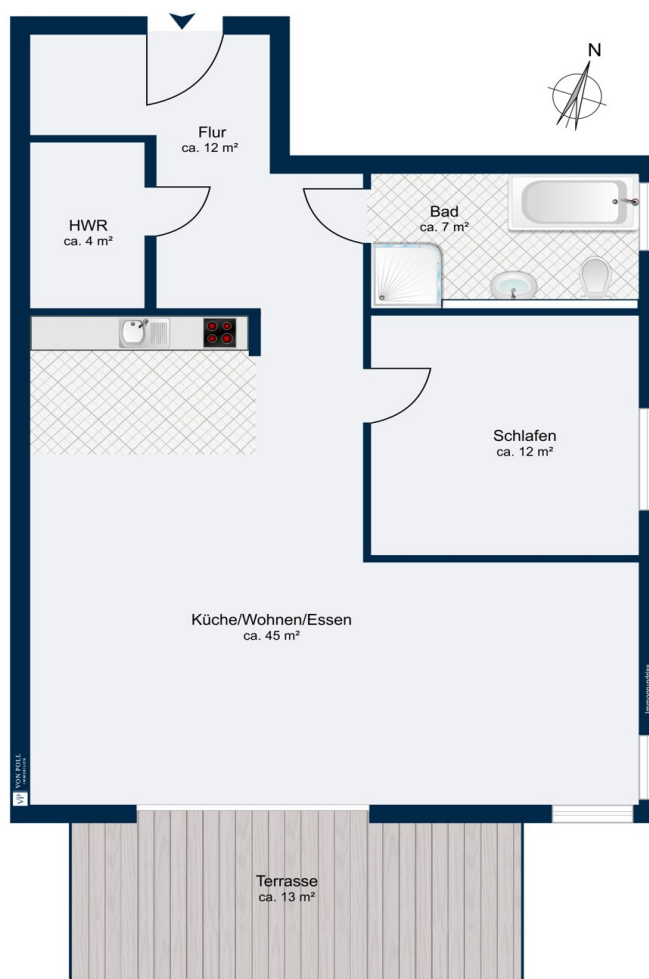
Codice oggetto: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La proprietà



Codice oggetto: 25101032 - 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: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Una prima impressione

Situato in una delle zone più ambite della città, questo moderno appartamento di due locali vanta un'ampia superficie abitabile di circa 87 metri quadrati. È possibile ampliare l'immobile a tre locali aggiungendo una parete. Situato al piano terra di un elegante edificio costruito nel 2014, questo appartamento colpisce per il suo design curato, che fonde perfettamente uno stile di vita moderno con un'atmosfera accogliente e invitante. Un punto forte di questa proprietà è l'accesso diretto a un giardino privato e a una terrazza soleggiata, perfetta per rilassarsi all'aperto. Qui, la vita quotidiana si combina perfettamente con l'aria fresca e un'atmosfera verdeggiante. La planimetria presenta linee pulite e opzioni di utilizzo versatili. L'ampia zona giorno open space con soggiorno, cucina e sala da pranzo costituisce il cuore dell'appartamento e offre ampio spazio per diversi concept di interior design. Le ampie finestre inondano gli ambienti di luce naturale e creano un'atmosfera accogliente per tutto il giorno. Due stanze, inclusa la camera da letto, offrono rifugi privati. Gli infissi e gli accessori moderni e di alta qualità conferiscono all'appartamento un tocco speciale di eleganza e comfort. Questa proprietà è facilmente raggiungibile; L'accesso senza gradini rende l'appartamento ideale per stili di vita individuali e progettato per essere adatto a tutte le età e a prova di futuro. Le caratteristiche di alta qualità sono evidenti nei materiali esclusivi utilizzati in cucina, bagno e zona giorno. La cucina moderna, funzionale e di alta qualità garantisce che cucinare e ricevere ospiti diventino un'esperienza confortevole. Il pratico ripostiglio in cantina offre ulteriore spazio per il tempo libero o per gli oggetti domestici, mentre il parcheggio sotterraneo garantisce un parcheggio sicuro e protetto dalle intemperie. In sintesi, questo moderno bilocale con circa 87 m² di superficie abitabile al piano terra offre non solo ampi spazi e comfort di prima classe, ma anche un accesso senza barriere architettoniche, accesso diretto al giardino e alla terrazza, un ripostiglio privato in cantina e un parcheggio sotterraneo. Qui, la vita contemporanea incontra comfort, stile e praticità: la proprietà perfetta per gusti esigenti e un'altissima qualità della vita. Fissate un appuntamento per una visita con noi: rimarrete stupiti!

Codice oggetto: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Dettagli dei servizi

- * barrierearm
- * hochmodern
- * eigener Garten mit Terrasse
- * Fahrstuhl
- * Tiefgaragenstellplatz
- * Markengeräte
- * direkt gegenüber des Ohlstedter Markts (Di und Fr 8-13 Uhr)
- * ca. 200m zur U1 (Ohlstedt)
- * Kaminanschluss

Codice oggetto: 25101032 - 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 Duvenstedter 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. 2 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: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.2.2026.

Endenergiebedarf beträgt 85.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25101032 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com