

Hamburg - Volksdorf

Uno stile di vita unico: linee architettoniche pulite. Distanze brevi.

Codice oggetto: 25197034



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.149.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 194 m² • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.667 m²

Codice oggetto: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

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

Codice oggetto: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25197034
Superficie netta	ca. 194 m ²
Vani	6.5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1963
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.149.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 141 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	16.11.2035	Consumo energetico	244.70 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2006

Codice oggetto: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

La proprietà



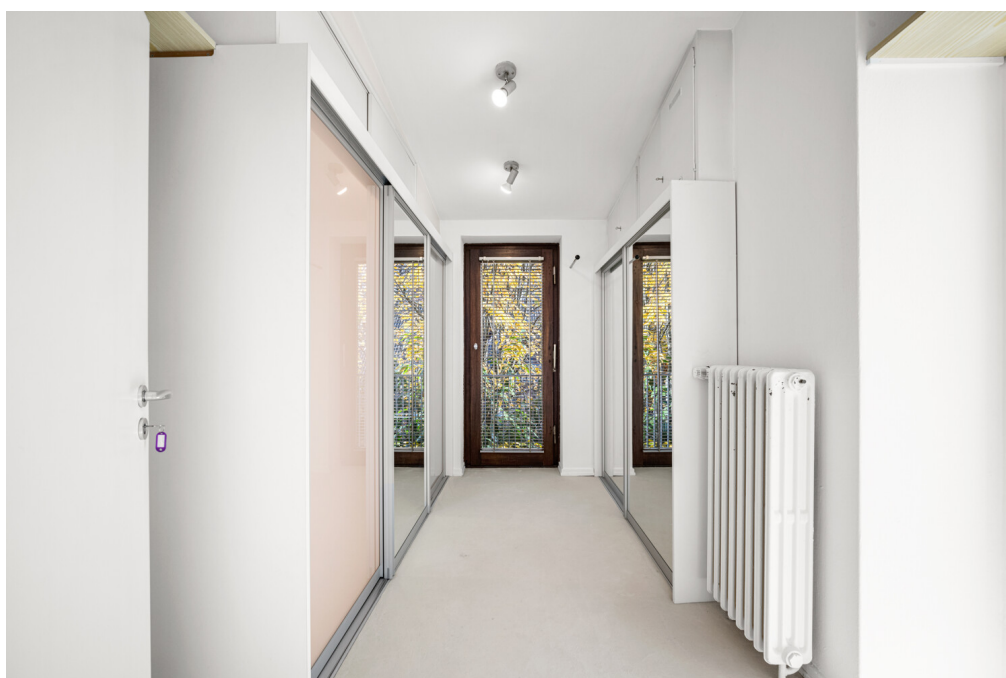
Codice oggetto: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

La proprietà



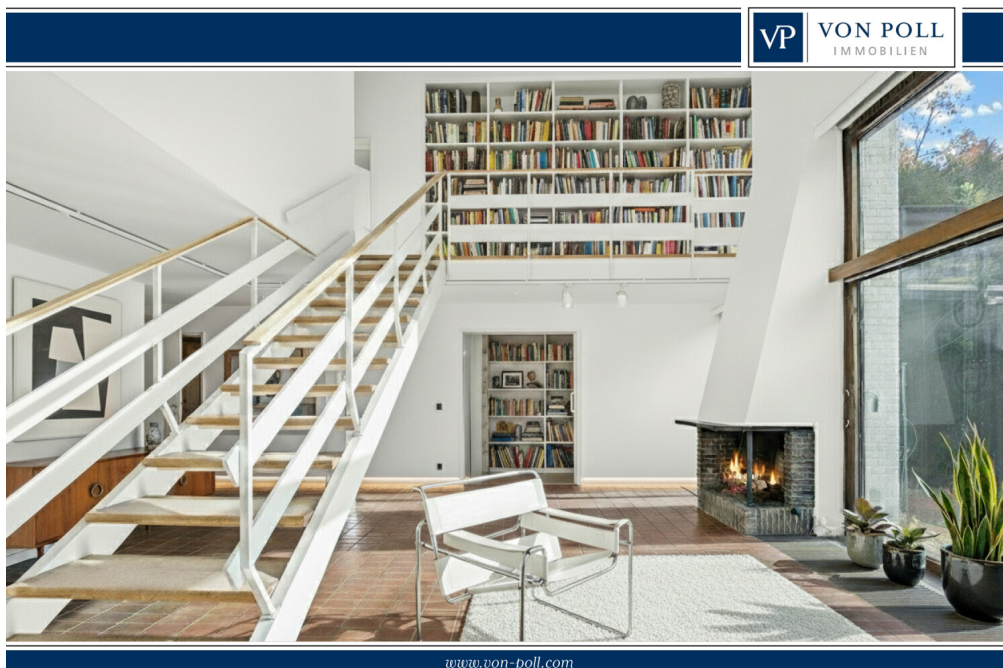
Codice oggetto: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

La proprietà



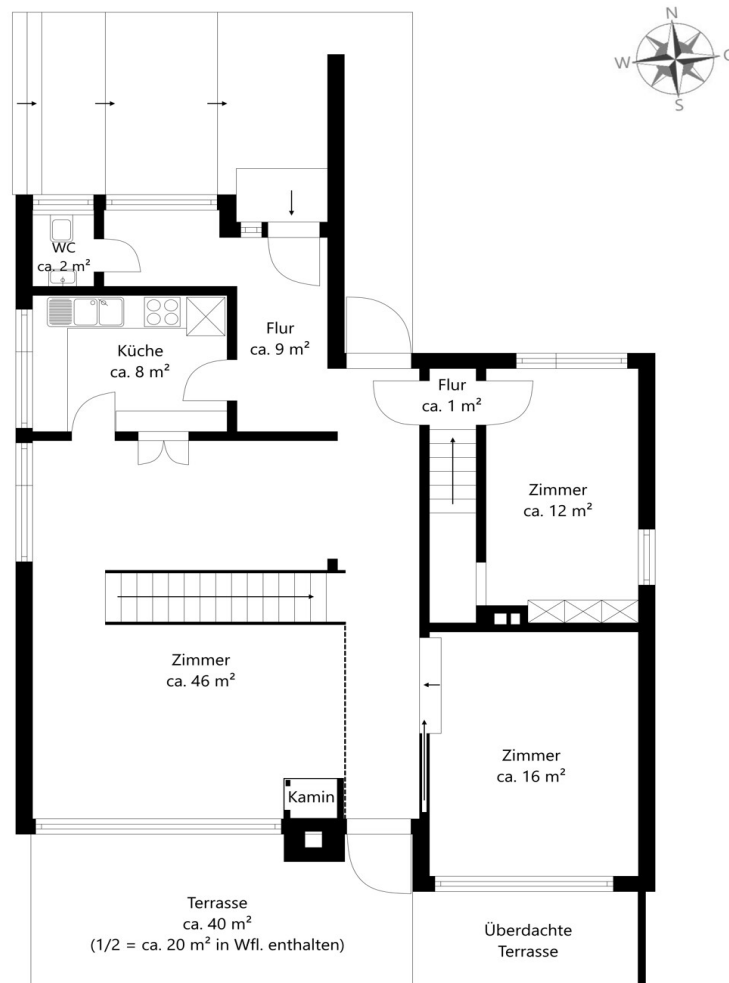
Codice oggetto: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

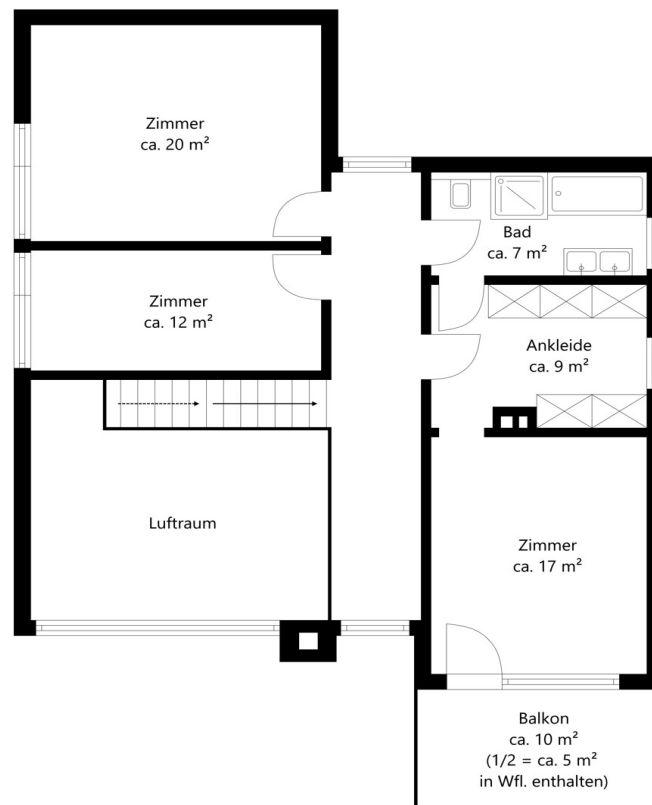
La proprietà



Codice oggetto: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

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: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

Una prima impressione

Questa imponente casa di design, dalla bellezza senza tempo, è stata costruita nel 1963 su un terreno esposto a sud di circa 1.667 m² e si sviluppa su due piani. La proprietà è accessibile solo tramite una strada privata e dispone di un solido garage doppio per i vostri veicoli. Un ampio vialetto pavimentato conduce alla casa, situata in leggera salita, tramite pochi gradini. L'ampio ingresso con guardaroba e bagno per gli ospiti conduce alla cucina da un lato e all'eccezionale ed elegante soggiorno e sala da pranzo dall'altro. Quest'ambiente è diviso in zona pranzo e zona giorno da una scala in acciaio a vista, indipendente, ed è dominato da una spettacolare vetrata con vista sul magnifico parco: luce e aria sono i principi guida. L'open space sopra il soggiorno enfatizza ulteriormente la generosità e l'immensa sensazione di spazio di quest'area. Un camino aperto crea un'atmosfera accogliente durante i mesi più freddi, mentre una porta finestra laterale offre accesso diretto all'ampia terrazza esposta a sud in estate. La terrazza dispone anche di una sezione coperta, un'aggiunta gradita tutto l'anno. La zona pranzo gode di abbondante luce naturale grazie a una finestra laterale, e la cucina è direttamente adiacente tramite un altro ingresso e un passavivande. La cucina è di dimensioni generose, altamente funzionale ed elegantemente arredata; la conversione in una cucina a pianta aperta sarebbe un'opzione valida. Un'altra stanza, accessibile tramite due gradini e una porta scorrevole, conduce anch'essa alla terrazza: ideale come biblioteca, studio o sala TV: le possibilità sono infinite. Un piccolo corridoio con scale che scendono al seminterrato dà accesso a un'altra stanza al piano terra. Queste stanze sono dotate di moquette e armadi a muro. Al piano superiore, troverete una galleria aperta attualmente arredata con uno spazio di lavoro. Questo piano comprende anche due stanze più grandi e una più piccola. Una di queste offre accesso al grazioso balcone esposto a sud con vista sul giardino. Dall'altro lato, uno spogliatoio conduce direttamente al bagno completo con spazio per una vasca da bagno, una doccia separata e un doppio lavabo. Sia lo spogliatoio che il bagno sono accessibili anche dal corridoio. La proprietà dispone di un seminterrato completo. Oltre a una sala caldaia e a un locale che ospita i serbatoi dell'olio, ci sono tre ampi locali seminterrati. Uno di questi ospita una sauna e un ulteriore bagno con doccia. Un altro locale ha ampie finestre e offre una buona luce naturale, rendendolo ideale per l'uso come spazio abitativo, a seconda delle esigenze individuali. L'ampio terreno è circondato da alti rododendri, che garantiscono privacy e un ampio prato. Oltre allo splendido giardino esposto a sud, progettato con cura ed eleganza da un architetto paesaggista, c'è una piscina esterna di 10x5 metri sul lato nord. Una parete divisoria accanto al garage e un ulteriore ingresso esterno garantiscono la massima privacy e saranno sicuramente apprezzati da adulti e bambini. Una doccia esterna e un ampio ripostiglio con un'altra doccia completano i comfort. L'esclusivo concetto di spazio di questa proprietà, combinato con una ristrutturazione completa, vi permetterà di creare una casa da sogno per i gusti più esigenti in una posizione privilegiata a Volksdorf. Saremo lieti di mostrarvi questa eccezionale



proprietà durante una visita di persona. Attendiamo con impazienza la vostra richiesta con i vostri dati di contatto completi.

Codice oggetto: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

Tutto sulla posizione

Die Immobilie liegt unweit des Volksdorfer Ortskerns in ruhiger grüner Lage. In nur ca. 10 Minuten erreichen Sie diesen fußläufig.

Der Stadtteil Volksdorf zählt zu den beliebten Walddörfern im grünen und ruhigen Nord-Osten Hamburgs und gehört somit zu den bevorzugten Wohngebieten der Hansestadt. Der idyllische und bis heute erhaltene Dorfkern bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs, einen zweimal wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt mit frischen, regionalen Produkten sowie ein breites Angebot an Dienstleistern und Ärzten. Zudem laden vielfältige Cafés und Restaurants zum Verweilen ein.

Eingebettet zwischen den Teichwiesen und dem Klöpperpark bieten sich viele Erholungs- und Freizeitaktivitäten in der Natur. Diverse Sportvereine, das Freizeitbad, das Kino und das Museumsdorf Volksdorf gestalten das Leben für Jung und Alt abwechslungsreich und interessant. Ein großes Angebot an Kindergärten und sämtliche Schulformen, darunter auch das Walddorfer Gymnasium sowie das Gymnasium Buckhorn, machen Volksdorf zu einem familienfreundlichen Stadtteil. Grundschule und KiTa sind von der Immobilie aus in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

Volksdorf ist durch die U-Bahnlinie U1 sehr gut mit der Hamburger Innenstadt verbunden, die Fahrtzeit beträgt ca. 30 Minuten. Zudem verkehren zahlreiche Buslinien in die angrenzenden Stadtteile. Auch das beliebte Alstertal-Einkaufszentrum erreichen Sie mit dem Bus sowie mit dem Auto in kurzer Zeit. Über die Autobahn A1 erschließt sich das weitere Umland sowie die Strände der Ostsee.

Codice oggetto: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 244.70 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25197034 - 22359 Hamburg - Volksdorf

Partner di contatto

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

Katrin Ebbers

Hamburger Straße 25, 22926 Ahrensburg

Tel.: +49 4102 - 45 455 0

E-Mail: ahrensburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com