

Hamburg - Billstedt

# Familienzeit im gepflegten Einfamilienhaus

Número da propriedade: 26252009



PREÇO DE COMPRA: 689.000 EUR • ÁREA: ca. 115 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 453 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

## Numa vista geral

Número da propriedade	26252009	Preço de compra	689.000 EUR
Área	ca. 115 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	4	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Modernização / Reciclagem	2020
Casas de banho	2	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1992	Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	201.50 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	21.05.2036	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1992

Número da propriedade: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

## O imóvel



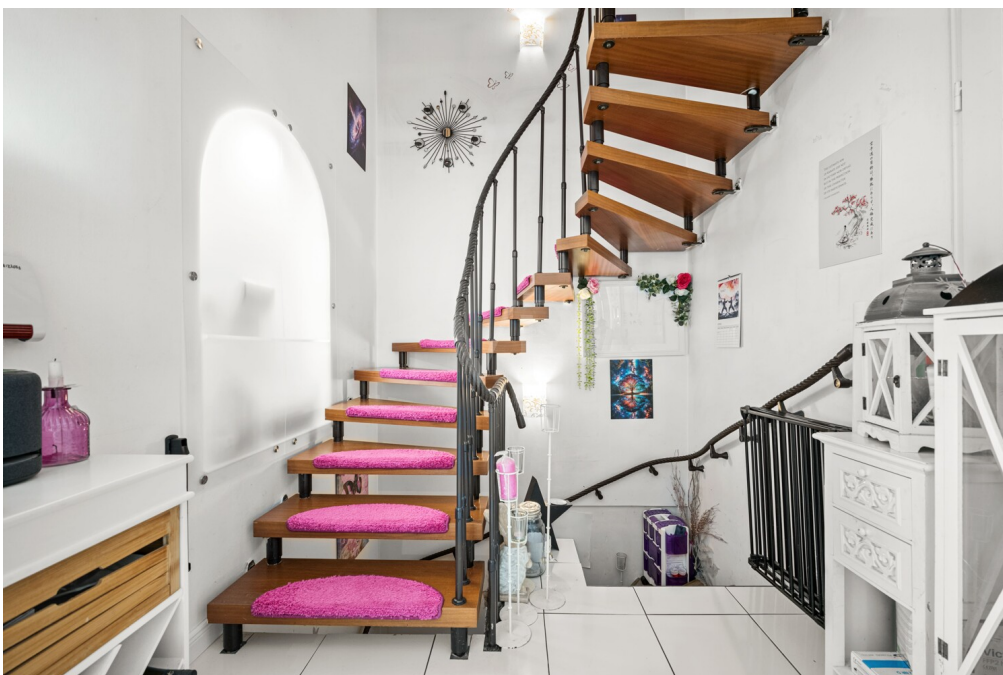
Número da propriedade: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

## O imóvel



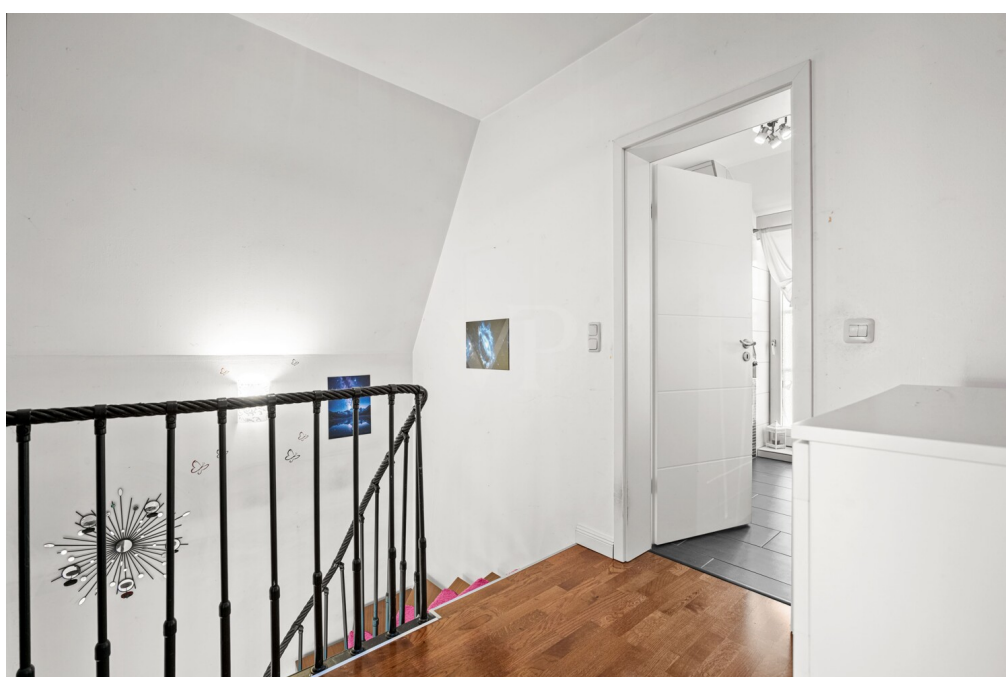
Número da propriedade: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

## O imóvel



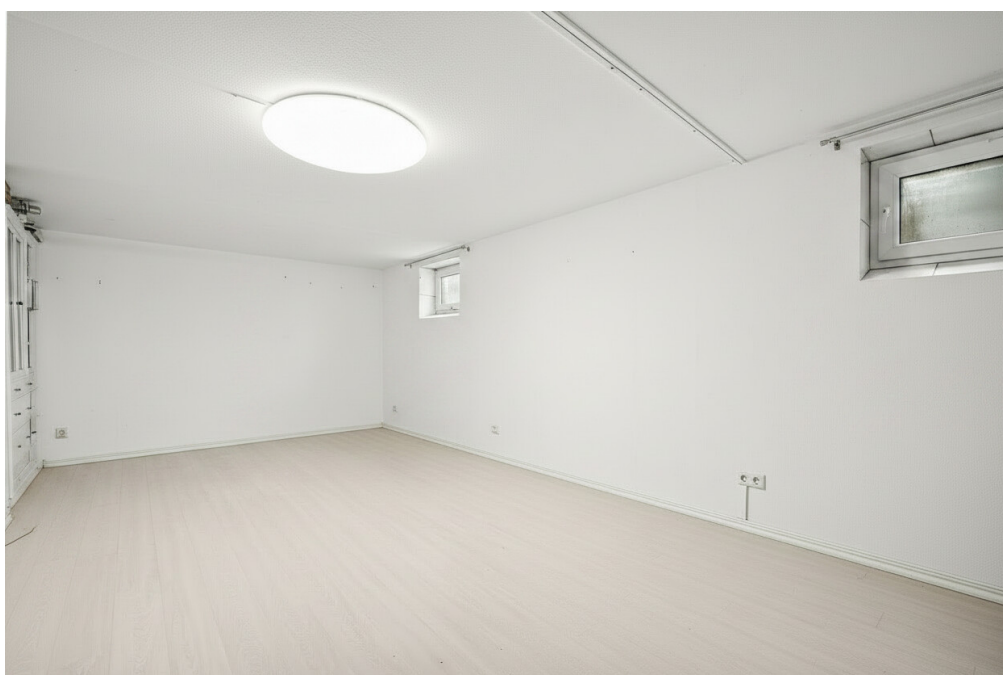
Número da propriedade: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

## O imóvel



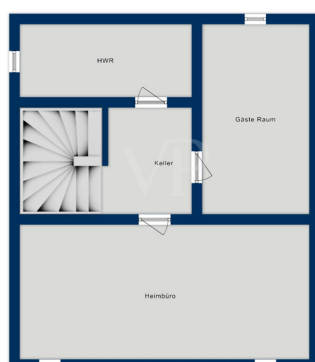
Número da propriedade: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt**

## Uma primeira impressão

Dieses Einfamilienhaus bietet Raum für Ideen und ein Zuhause mit Entwicklungspotenzial. Auf ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf vier Zimmer, und einem etwa 453 m<sup>2</sup> großen Grundstück eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten für unterschiedliche Lebensentwürfe. Durch die ideelle Teilung des Grundstücks ist eine klare Nutzung und Abgrenzung gewährleistet.

Das 1992 erbaute Haus wurde laufend gepflegt zuletzt wurde im Jahr 2021 der Keller umfassend modernisiert. Entsprechend präsentiert sich die Immobilie in einem zeitgemäßen Zustand und verbindet solide Bauweise mit modernem Wohnkomfort.

Im Inneren überzeugt die Immobilie mit einer funktionalen und zugleich flexiblen Raumstruktur. Vier Zimmer, sowie zwei weitere vielseitig nutzbare Räume im Keller bieten ausreichend Platz für Familie, Gäste oder die Einrichtung eines Homeoffice. Das Badezimmer im Dachgeschoss ist mit einer Badewanne ausgestattet und ergänzt das komfortable Wohnangebot.

Im Erdgeschoss befindet sich neben der Küche und dem geräumigen Wohn-, Esszimmer ein Duschbad.

Besonders hervorzuheben ist die Fußbodenheizung, die eine angenehme Atmosphäre verbreitet.

Ein besonderes Plus stellt das Kellergeschoss dar: Hier wurden zusätzliche Räume geschaffen, die aktuell als Schlaf- und Arbeitsbereiche genutzt werden. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen separaten Hauswirtschafts- und Technikraum. Damit stehen praktische und vielseitig nutzbare Flächen zur Verfügung, die den Alltag spürbar erleichtern.

Auch im Außenbereich bietet das Grundstück zahlreiche Möglichkeiten. Ob als Garten, Rückzugsort oder Spielfläche – die Fläche lässt sich individuell gestalten und an persönliche Bedürfnisse anpassen.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Gerne präsentieren wir Ihnen diese Immobilie persönlich. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich vor Ort ein Bild von den Vorzügen Ihres möglichen neuen Zuhauses zu machen.

**Número da propriedade: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt**

## **Tudo sobre a localização**

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 Schlemer 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.

**Número da propriedade: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Marcel Karstens**

---

**Amtsstraße 20, 22143 Hamburg**

**Tel.: +49 40 - 27 14 278 0**

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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