

Hamburg - Billstedt

Backsteincharme, Sonnenplätze und ein Haus voller Persönlichkeit

Número da propriedade: 26252009-1



PREÇO DE COMPRA: 649.000 EUR • ÁREA: ca. 115 m² • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 453 m²

Número da propriedade: 26252009-1 - 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: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

Numa vista geral

Número da propriedade	26252009-1
Área	ca. 115 m ²
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1992
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	649.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2020
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	21.05.2036
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	201.50 kWh/m²a
Classificação energética	F
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1992

Número da propriedade: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

O imóvel



Número da propriedade: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

O imóvel



A promotional graphic for Von Poll Real Estate. It features a desktop monitor and a smartphone displaying the company's website. The desktop screen shows a search results page with a map and property details. The smartphone screen shows a search profile creation form. A large smartphone in the foreground displays a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile). To the right, the text "Finden Sie Ihre Immobilie." (Find your property.) is displayed, followed by a smaller line of text: "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." (Marked search customers learn early about new real estate offers.)

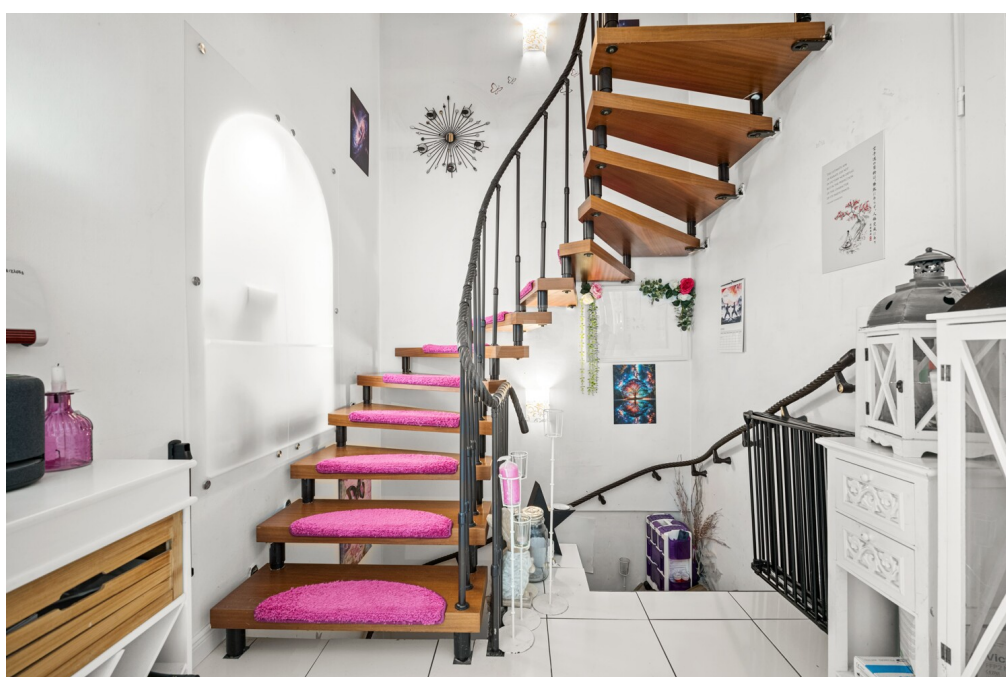
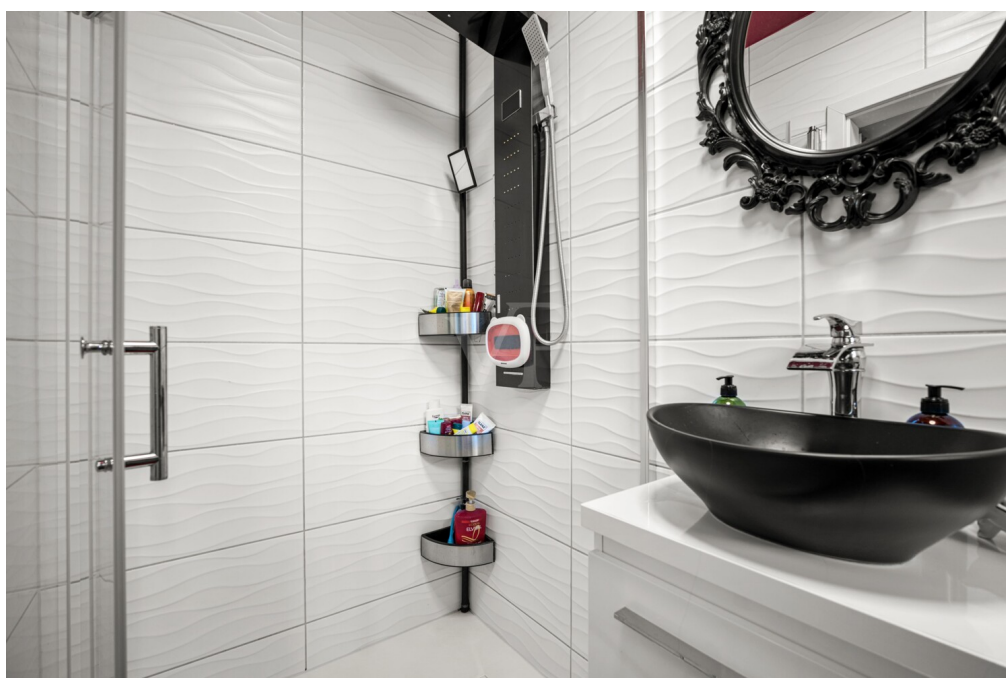
Número da propriedade: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

O imóvel



Número da propriedade: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

O imóvel



Número da propriedade: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

O imóvel



Número da propriedade: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

O imóvel

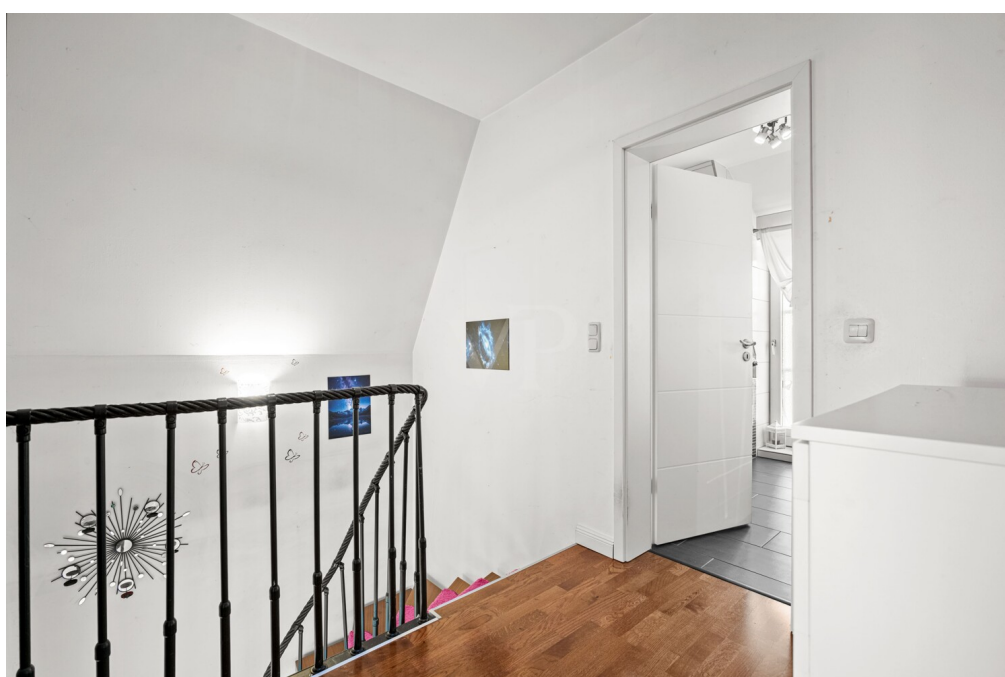


Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere Online-Immobilienbewertung unter www.von-poll.com und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.

Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.



Número da propriedade: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

O imóvel



Número da propriedade: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

O imóvel



Número da propriedade: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

O imóvel

VP VON POLL
FINANCE

WIR SIND FÜR SIE DA

WIR BIETEN IHNEN:

- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Hypothekenzertifikat
- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus über 500 Darlehensgebern
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus
 - Ein kostenloses Fördergutachten aus über 6.000 Möglichkeiten
- Eine Überprüfung Ihrer bestehenden Finanzierung nach DIN Standard 77230

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

IHR ANSPRECHPARTNER:
SEBASTIAN PLASS
Baufinanzierungsspezialist

M.: 0162 - 406 40 17
sebastian.plass@vp-finance.de

In freier Handelsvertretung für die FP Finance Hamburg GmbH & Co. KG

www.vp-finance.de



Número da propriedade: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

O imóvel



Número da propriedade: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

O imóvel



Elisabeth Eksberg

Selbstständige Immobilienberaterin

T: 040 - 27 14 27 80

elizabeth.eksberg@von-poll.com

www.von-poll.com



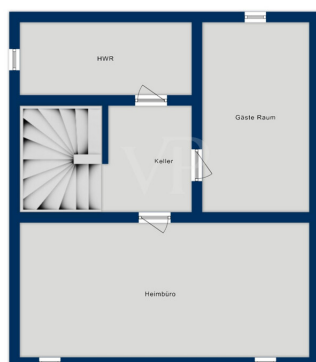
Número da propriedade: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

O imóvel



Número da propriedade: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

Plantas dos pisos



Keller, mit Bad



Piar, mit Bad



Komplexion, nicht maßstabes

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: 26252009-1 - 22115 Hamburg - Billstedt

Uma primeira impressão

Zurückhaltend in der Haltung, großzügig im Inneren: Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1992 verbindet rund 115 m² Wohnfläche mit einer angenehmen Privatheit auf einem ca. 453 m² großen, ideell geteilten Grundstück. Es ist damit Teil einer WEG und tritt dennoch als eigenständiges Haus mit klarer Adresse und ruhigem Charakter auf. Die rot geklinkerte Fassade, das dunkle Dach und die gepflasterte Vorfläche geben dem Haus eine norddeutsch geprägte, solide Präsenz. Der gepflegte Zustand, die Modernisierung im Jahr 2020 und die gehobene Ausstattung schaffen einen Rahmen, der sofort bewohnbar wirkt und zugleich nicht beliebig erscheint.

Im Erdgeschoss öffnet sich das Wohnen weit und hell. Der Wohn- und Essbereich spannt sich über eine großzügige Fläche mit glänzenden hellen Bodenfliesen, weißen Wänden und breiten Fensterpartien, die den Raum freundlich ausleuchten. Hier finden Esstisch, Sofa und Medienbereich selbstverständlich nebeneinander Platz, ohne sich gegenseitig zu bedrängen. Eine dekorative Deckenleiste und die ruhige Farbigkeit der Flächen verleihen dem Raum eine gepflegte, fast salonartige Note. Angrenzend zeigt sich eine offene Barzone mit warmen Holzfronten und kräftigem Pink als Akzent, lebendig, kommunikativ und angenehm unkonventionell. Drei Balkon- und Terrassenbereiche erweitern den Alltag nach draußen und geben dem Haus verschiedene Plätze für Kaffee, Sonne und frische Luft.

Auch die Erschließung besitzt Charakter. Die offene Treppe mit Holzstufen, schwarzem Geländer und farbigen Stufenauflagen setzt im Eingangsbereich einen markanten, persönlichen Akzent. Im Erdgeschoss ergänzt ein Duschbad das Raumangebot. Das Duschbad arbeitet mit großformatigen weißen Wandfliesen in sanfter Wellenstruktur, einer bodennahen Glasdusche und einem schwarzen Aufsatzbecken, das einen eleganten Kontrast setzt. Die Beheizung erfolgt über Zentralheizung und Fußbodenheizung, ein Komfort, der besonders in den gefliesten Bereichen spürbar zur Wohnqualität beiträgt.

Im Dachgeschoss liegen drei Schlafzimmer und ein weiteres Bad. Oben wechseln warme Holzfußböden, helle Wandflächen und Dachschrägen in einem ruhigen Rhythmus, der den Zimmern Geborgenheit gibt. Jedes der Zimmer hat einen eigenen Ton: mal klar und hell, mal farbkraftig, mal zurückgenommen. Ein Zimmer öffnet sich mit bodentiefem Fensterelement und französischem Austritt zum Licht, die pinkfarbenen Wandfelder setzen dabei einen selbstbewussten Akzent. Das Badezimmer im Dachgeschoss kombiniert helle Wandfliesen, dunklen Boden, Badewanne und Tageslicht zu einem entspannten, wohnlichen Raum. Hinzu kommt ein ausgebauter und im Jahr 2021 renovierter Keller, in dem zwei Räume als wohnähnliche Räume genutzt werden. So entsteht ein Haus, das nicht auf laute Gesten setzt, sondern auf Substanz, Pflege und eine spürbar gelebte Atmosphäre. Ein

Zuhause mit Haltung, in dem der Alltag bereits seinen Platz gefunden hat.

Número da propriedade: 26252009-1 - 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 Schleemer 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: 26252009-1 - 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 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.

Número da propriedade: 26252009-1 - 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

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

www.von-poll.com