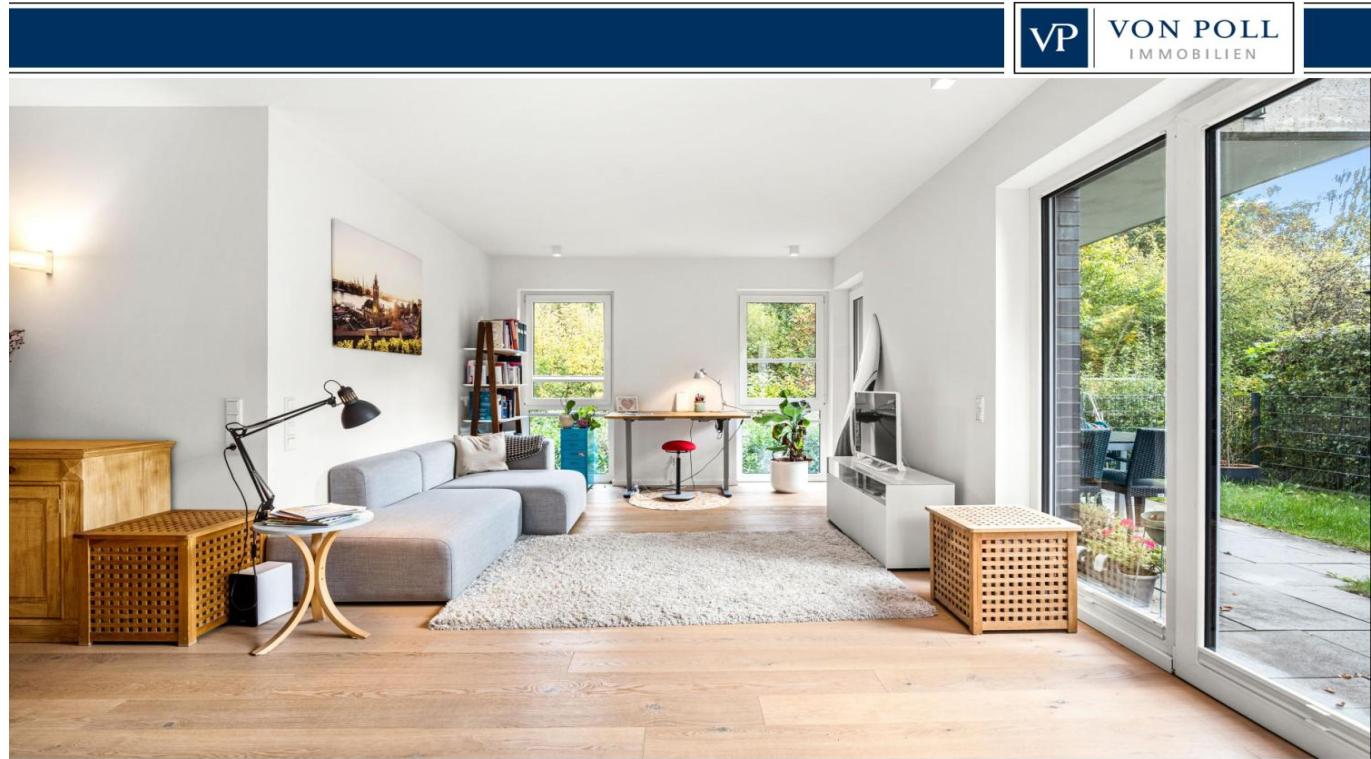


Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Elegante Erdgeschoßwohnung mit Terrasse und Gartenanteil

Número da propriedade: 25101032



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 565.000 EUR • ÁREA: ca. 87 m² • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

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

Número da propriedade: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Numa vista geral

| | | | |
|------------------------|-----------------------|-----------------------------|---|
| Número da propriedade | 25101032 | Preço de compra | 565.000 EUR |
| Área | ca. 87 m ² | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos | 2 | | |
| Quartos | 1 | | |
| Casas de banho | 1 | Modernização / Reciclagem | 2023 |
| Ano de construção | 2014 | Tipo de construção | Sólido |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem | Área útil | ca. 8 m ² |
| | | Móveis | Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida |

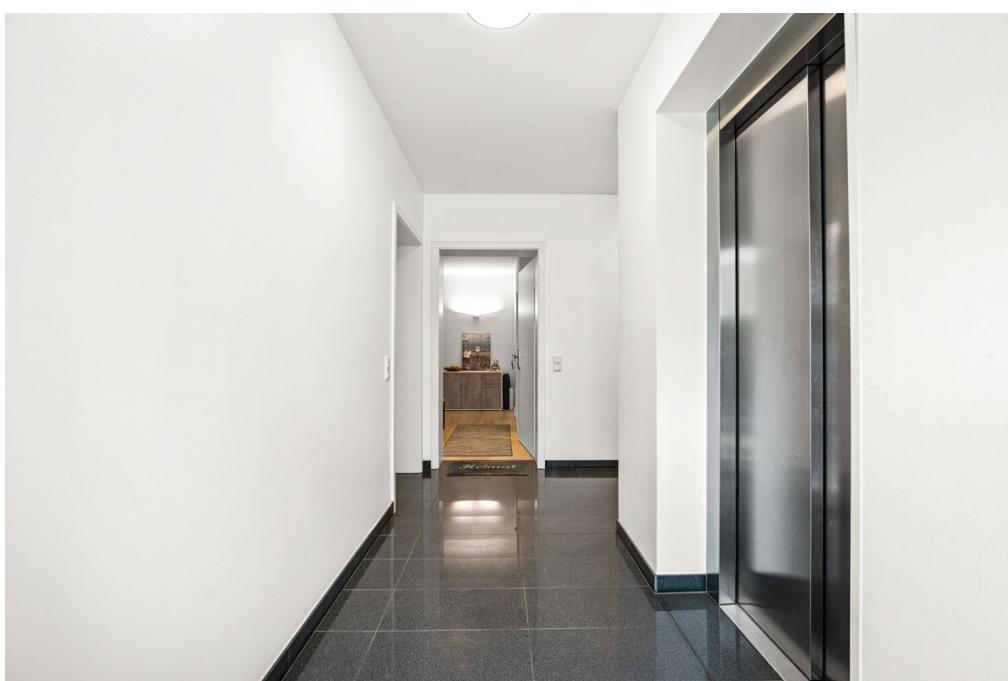
Número da propriedade: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Dados energéticos

| | | | |
|-----------------------------------|-------------------------------|--|----------------------------|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético | Consumo energético final |
| Fonte de Energia | Pellet | Procura final de energia | 85.40 kWh/m ² a |
| Certificado Energético válido até | 12.02.2026 | Classificação energética | C |
| Aquecimento | Pellet-Fuelled | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2014 |

Número da propriedade: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

O imóvel



Número da propriedade: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

O imóvel



Número da propriedade: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

O imóvel



Número da propriedade: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

O imóvel



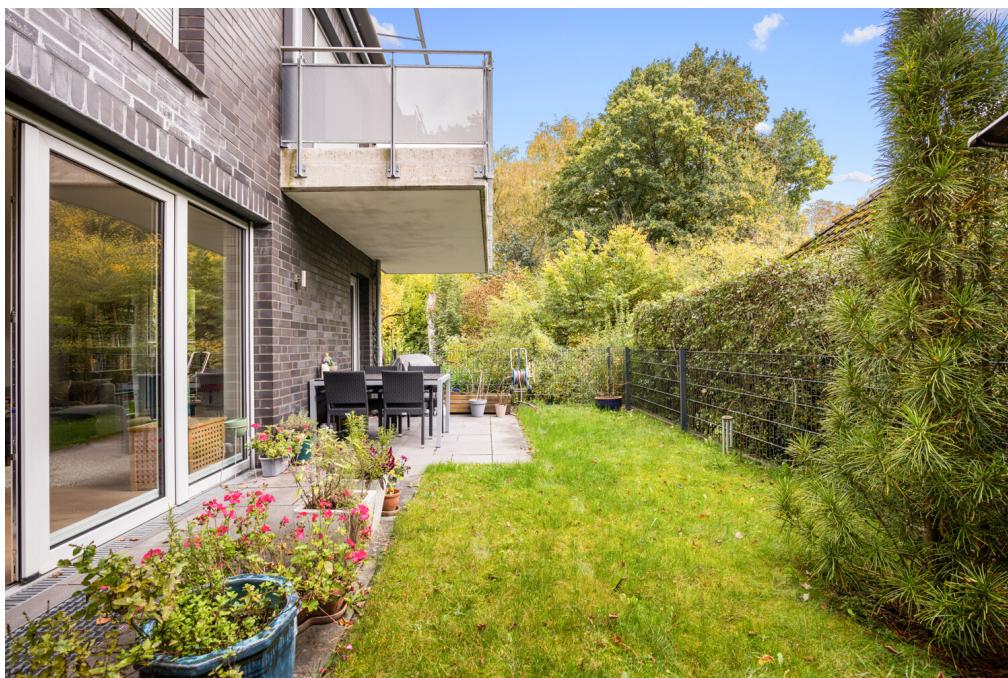
Número da propriedade: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

O imóvel



Número da propriedade: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

O imóvel



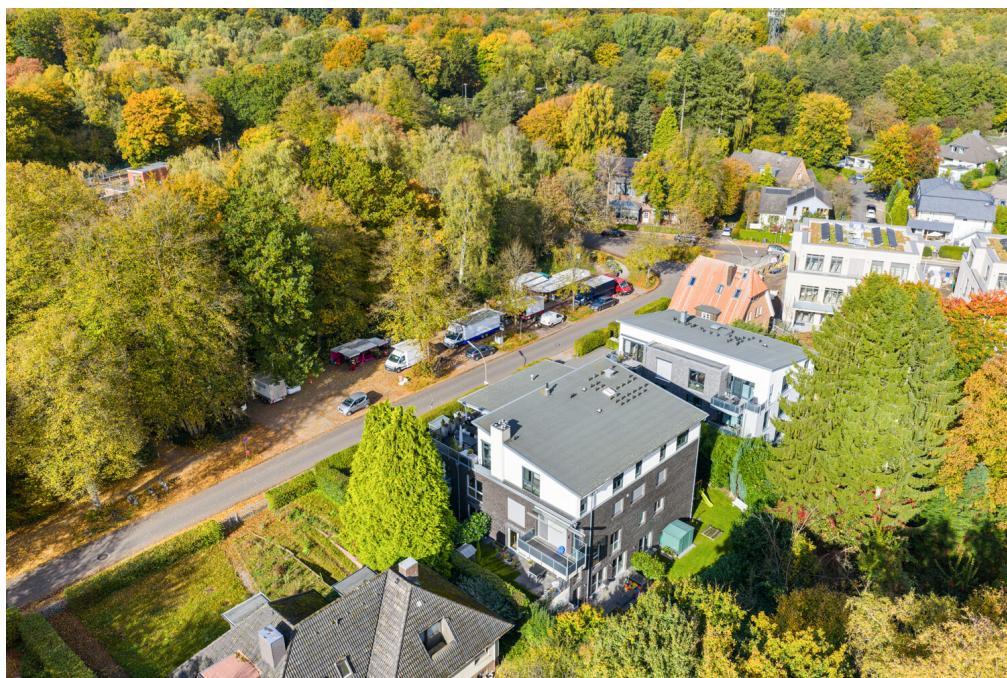
Número da propriedade: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

O imóvel



Número da propriedade: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

O imóvel



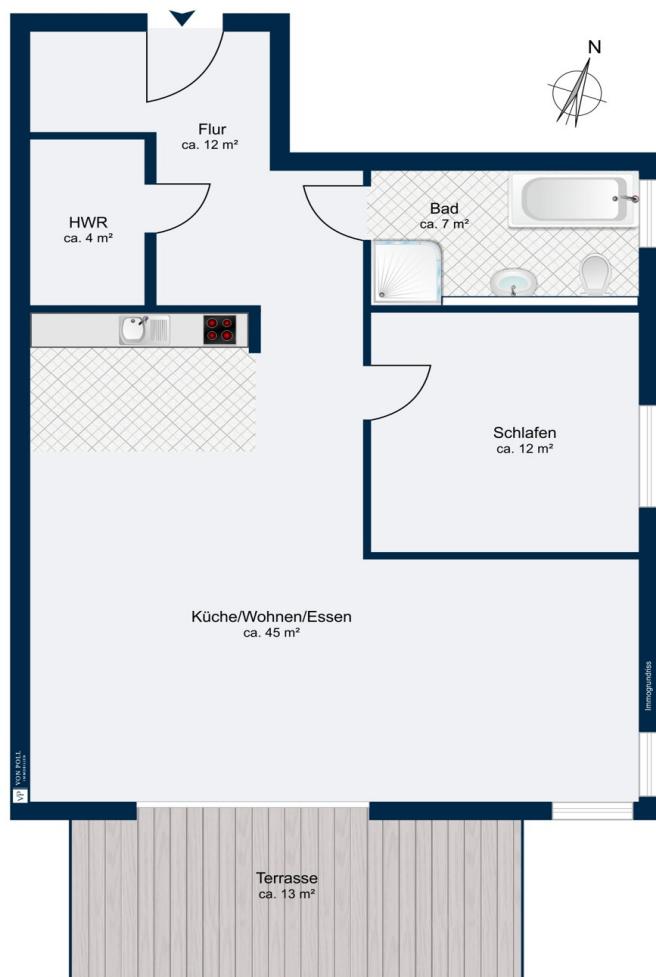
Número da propriedade: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

O imóvel



Número da propriedade: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

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: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Uma primeira impressão

In einer der begehrtesten Lagen der Stadt befindet sich eine hochmoderne 2-Zimmer-Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 87 Quadratmetern. Die Möglichkeit, diese Immobilie durch Einziehen einer zusätzlichen Wand auf 3 Zimmer zu erweitern, ist gegeben. Diese Wohnung im Erdgeschoss eines stilvollen Gebäudes, das 2014 erbaut wurde, besticht durch ihr durchdachtes Design, das modernes Wohnen mit behaglicher Wärme vereint. Ein Highlight dieser Immobilie ist der direkte Zugang zum eigenen Garten sowie eine sonnige Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Hier lässt sich der Alltag wunderbar mit frischer Luft und grünem Ambiente verbinden.

Die Grundrissgestaltung überzeugt durch klare Linien und vielseitige Nutzungsoptionen. Der großzügige Wohn-, Koch- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet großzügige Gestaltungsspielräume für unterschiedliche Einrichtungskonzepte. Große Fensterfronten sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine freundliche Atmosphäre zu jeder Tageszeit. Zwei Räume – darunter das Schlafzimmer – eröffnen Rückzugsorte mit viel Privatsphäre. Die zudem sehr moderne, hochwertige Ausstattung verleiht der Wohnung eine besondere Note von Eleganz und Komfort.

Diese Immobilie ist barrierearm; denn durch stufenlosen Zugang ist die Wohnung ideal für individuelle Lebenskonzepte und ist zudem altersgerecht und zukunftssicher konzipiert. Die hochwertige Ausstattung zeigt sich durch exklusive Materialien in Küche, Bad und Wohnräumen. Die Küche ist modern, funktional und hochwertig ausgestattet, sodass Kochen und gemeinsames Beisammensein zu einem komfortablen Erlebnis werden.

Der praktische Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum für Freizeit- oder Haushaltsutensilien, während der Tiefgaragenstellplatz einen sicheren und wetterunabhängigen Parkplatz gewährleistet.

Zusammenfassend bietet diese hochmoderne 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 87 m² Wohnfläche im Erdgeschoss nicht nur viel Platz und eine erstklassige Ausstattung, sondern auch barrierearmen Zugang, direkte Garten- und Terrassennutzung, einen eigenen Kellerraum sowie einen Tiefgaragenstellplatz. Hier trifft zeitgemäßes Wohnen auf Komfort, Stil und Alltagstauglichkeit – die perfekte Immobilie für anspruchsvolle Bedürfnisse und eine sehr hohe Lebensqualität.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns - Sie werden begeistert sein!

Número da propriedade: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Detalhes do equipamento

- * 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
- * großer Einbauschrank im Flur

Número da propriedade: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Tudo sobre a localização

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. 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.

Número da propriedade: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25101032 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Pessoa de contacto

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

Sandra Husemann

Poppenbütteler Weg 191a, 22399 Hamburg

Tel.: +49 40 - 53 32 73 59 0

E-Mail: hamburg.alstertal@von-poll.com

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

www.von-poll.com