

Hamburg - Billstedt

Familienzeit im gepflegten Einfamilienhaus

Property ID: 26252009

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 689.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 115 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 453 m²

Property ID: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

At a glance

Property ID	26252009
Living Space	ca. 115 m ²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1992
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	689.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	21.05.2036
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	201.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1992

Property ID: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

The property



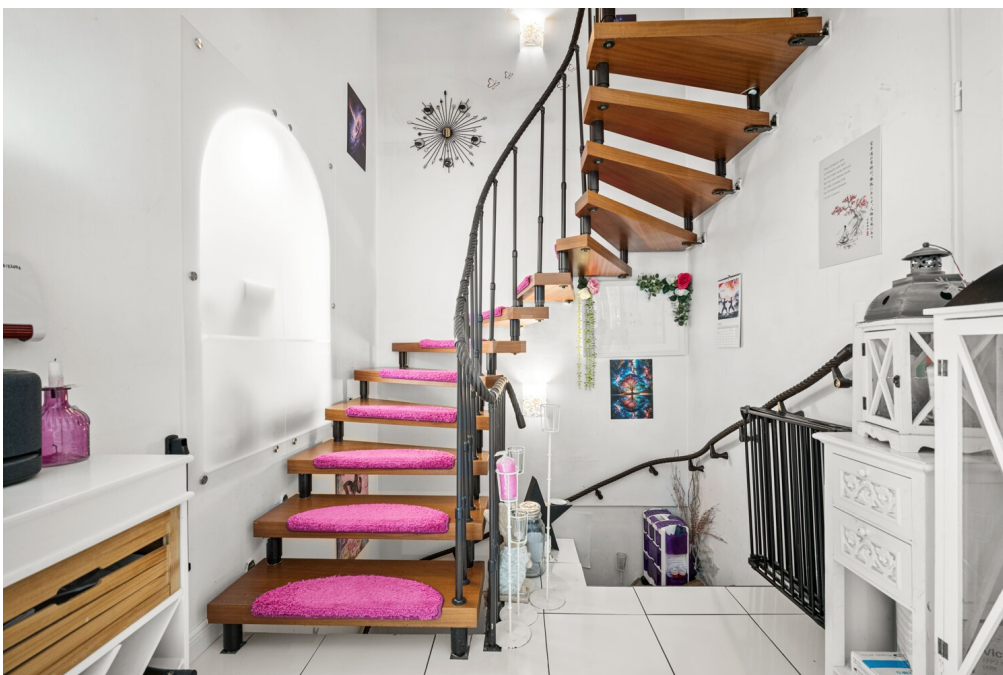
Property ID: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

The property



Property ID: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

The property



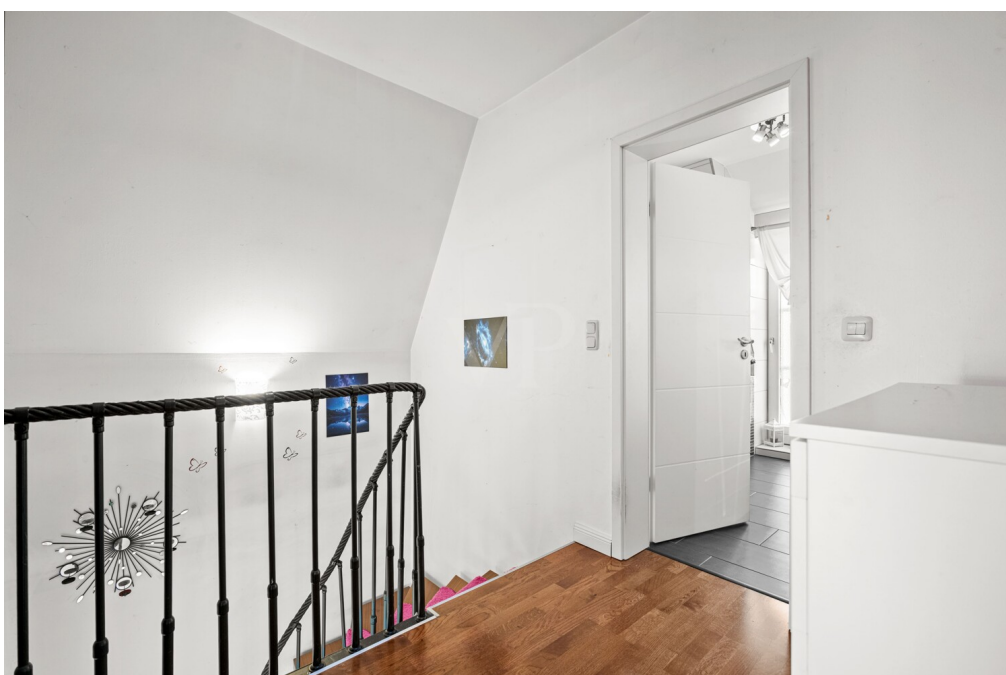
Property ID: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

The property



Property ID: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

The property



Property ID: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

The property



Property ID: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

The property



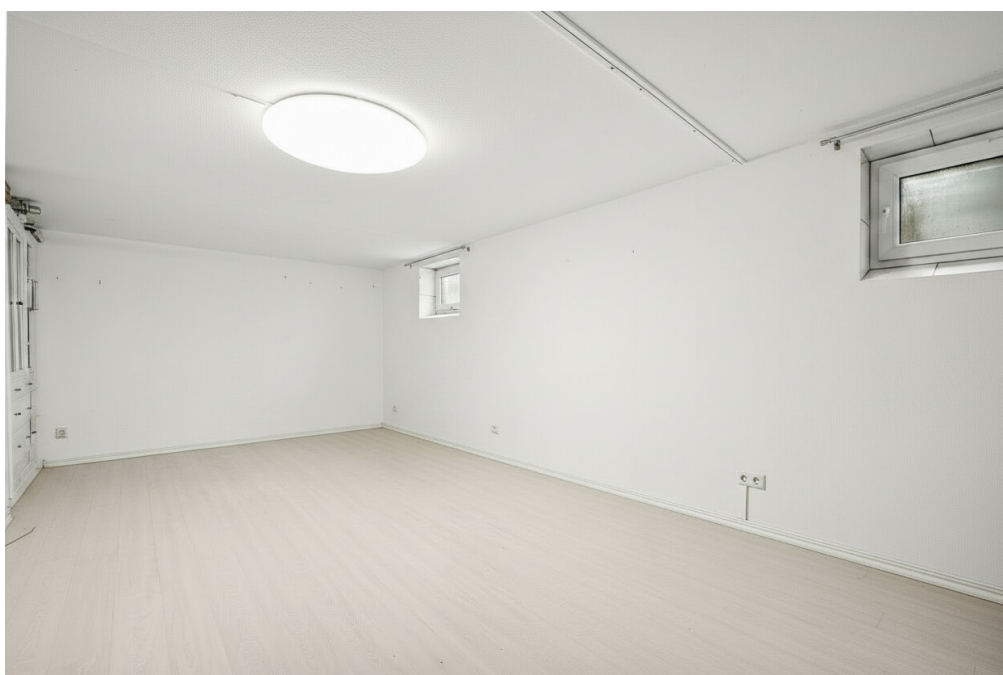
Property ID: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

The property



Property ID: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

The property



Property ID: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

The property



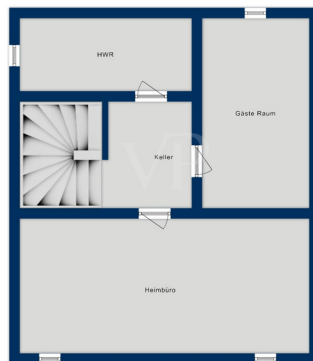
Property ID: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

The property



Property ID: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

Floor plans



Berechnung: 100% Grundfläche



Berechnung: 100% Grundfläche



Abmessungen sind unverbindlich

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

A first impression

Dieses Einfamilienhaus bietet Raum für Ideen und ein Zuhause mit Entwicklungspotenzial. Auf ca. 115 m² Wohnfläche, verteilt auf vier Zimmer, und einem etwa 453 m² 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.

Property ID: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

All about the location

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.

Property ID: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

Other information

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.

Property ID: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marcel Karstens

Amtsstraße 20, 22143 Hamburg

Tel.: +49 40 - 27 14 278 0

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com