

Hamburg - Billstedt

Familienzeit im gepflegten Einfamilienhaus

Codice oggetto: 26252009

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 689.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 115 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 453 m²

Codice oggetto: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

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

Codice oggetto: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26252009
Superficie netta	ca. 115 m ²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1992
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	689.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	21.05.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	201.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1992

Codice oggetto: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

La proprietà



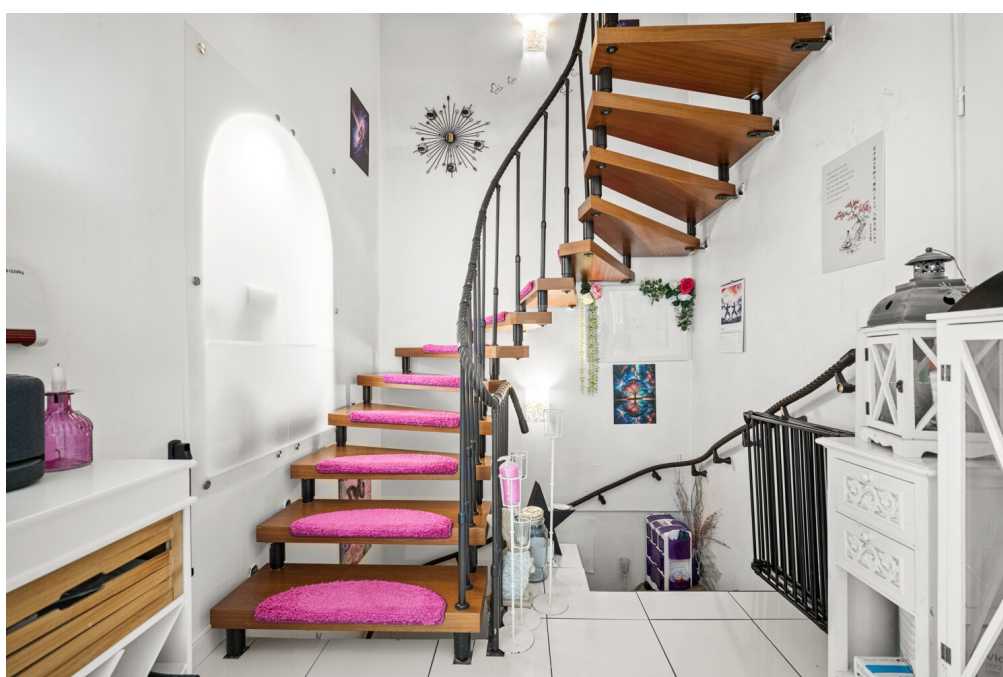
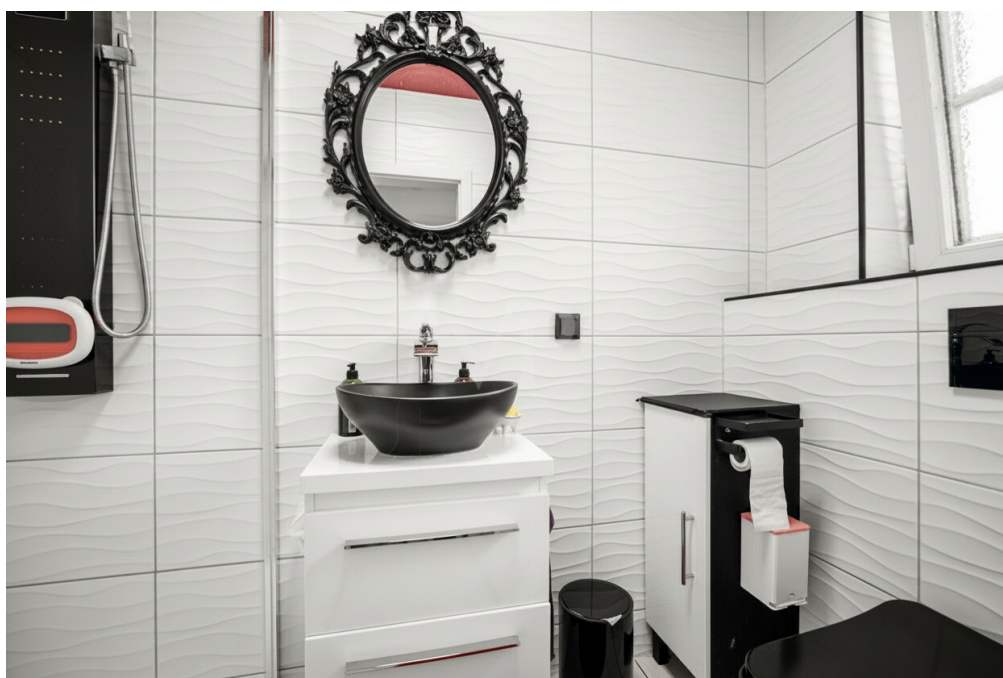
Codice oggetto: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

La proprietà



Codice oggetto: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

La proprietà



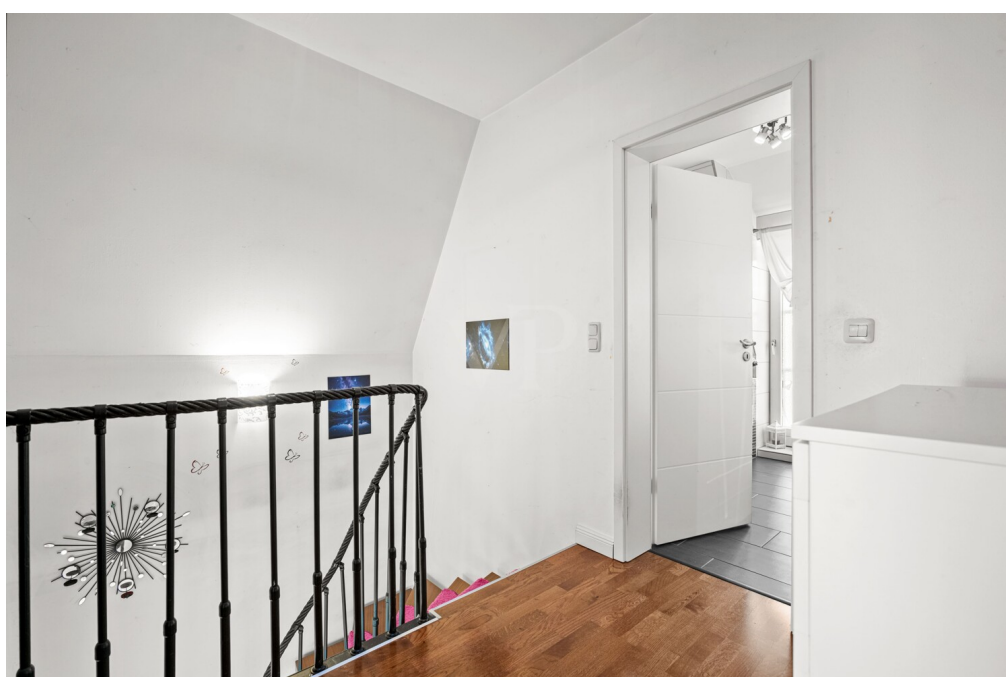
Codice oggetto: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

La proprietà



Codice oggetto: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

La proprietà



Codice oggetto: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

La proprietà



Codice oggetto: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

La proprietà



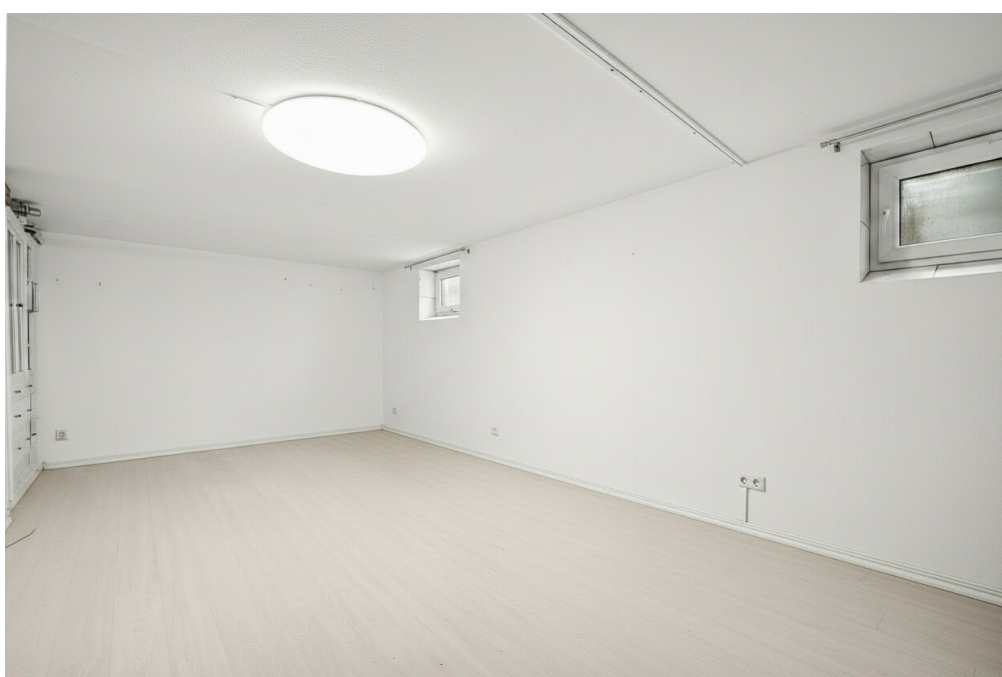
Codice oggetto: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

La proprietà



Codice oggetto: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

La proprietà



Codice oggetto: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

La proprietà



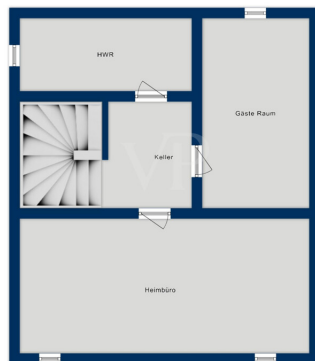
Codice oggetto: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

La proprietà



Codice oggetto: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

Planimetrie



Basement, nicht nutzbar



Basement, nicht nutzbar



Beispiel, nicht maßstabes

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: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

Ulteriori informazioni

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: 26252009 - 22115 Hamburg - Billstedt

Partner di contatto

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

Marcel Karstens

Amtsstraße 20, 22143 Hamburg

Tel.: +49 40 - 27 14 278 0

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com