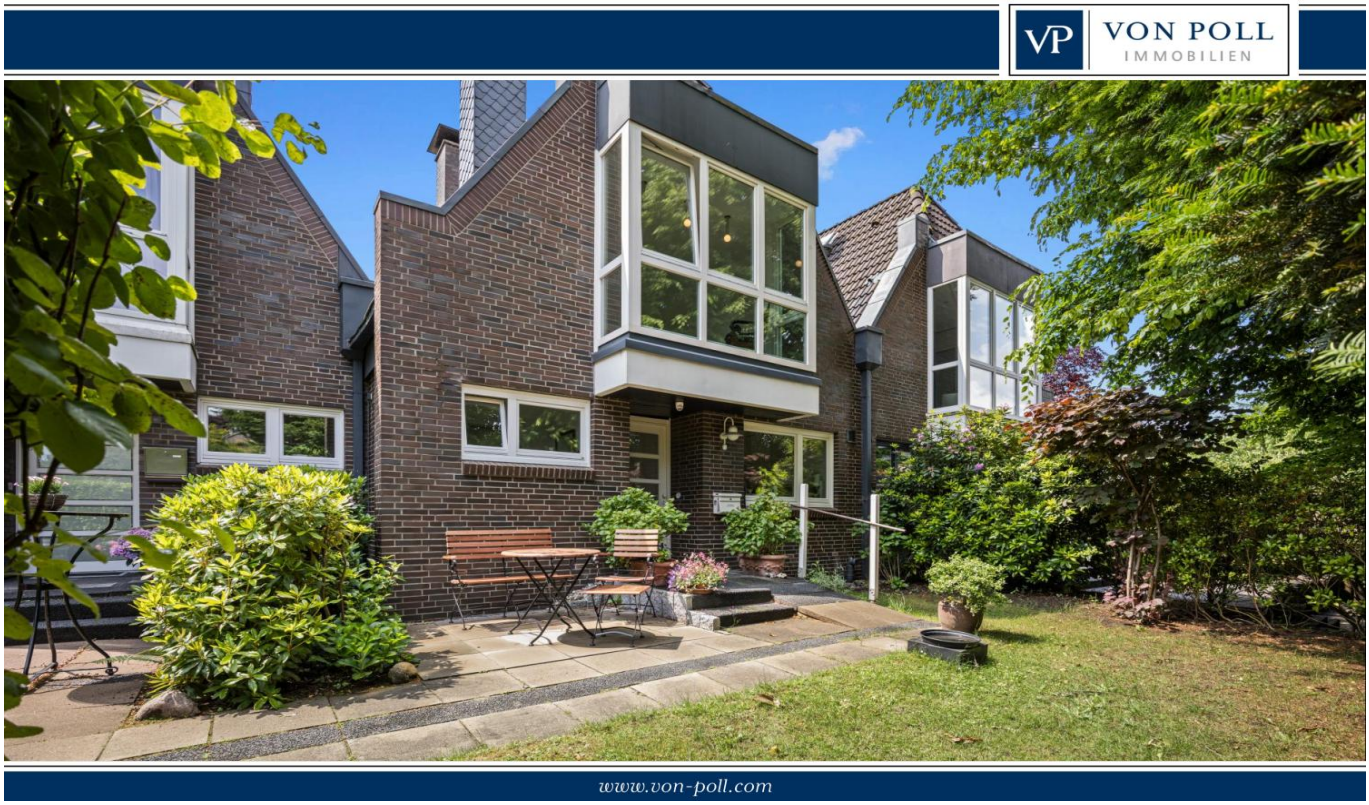
Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

Stadthaus in begehrter Wohnlage von Wellingsbüttel

Property ID: 25101018



PURCHASE PRICE: 920.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 122 m^2 • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 401 m^2

Property ID: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

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

Property ID: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

At a glance

Property ID	25101018
Living Space	ca. 122 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1983
Type of parking	1 x Car port

Purchase Price	920.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 55 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	01.06.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	120.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	2012

Property ID: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

The property

Property ID: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

The property

Property ID: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

The property

Property ID: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

The property

Property ID: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

The property

Property ID: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

The property

Property ID: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

The property

Property ID: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

The property

Property ID: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

The property

Property ID: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

The property

Property ID: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

The property

Property ID: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

The property

Property ID: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

The property

Property ID: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

The property

Property ID: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

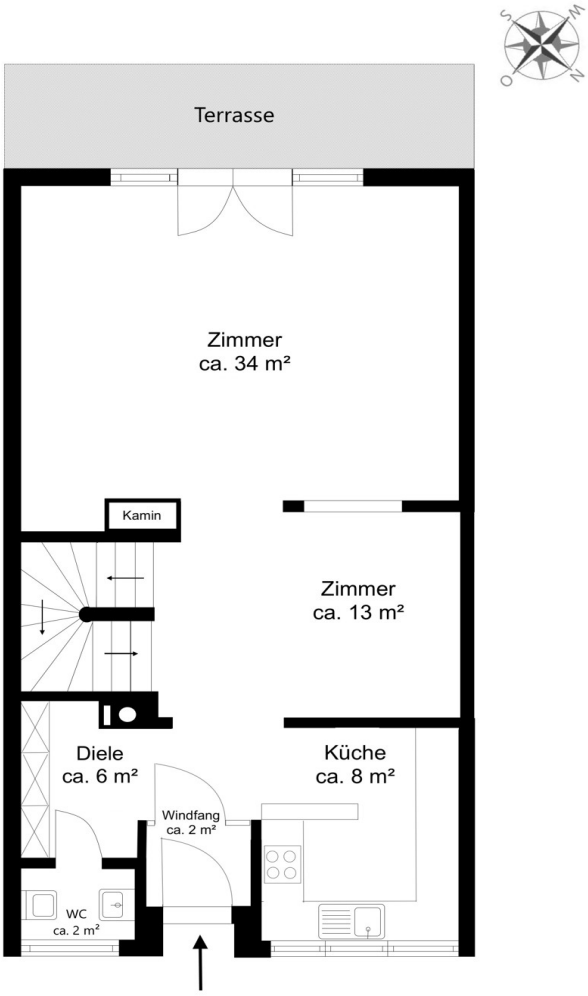
The property

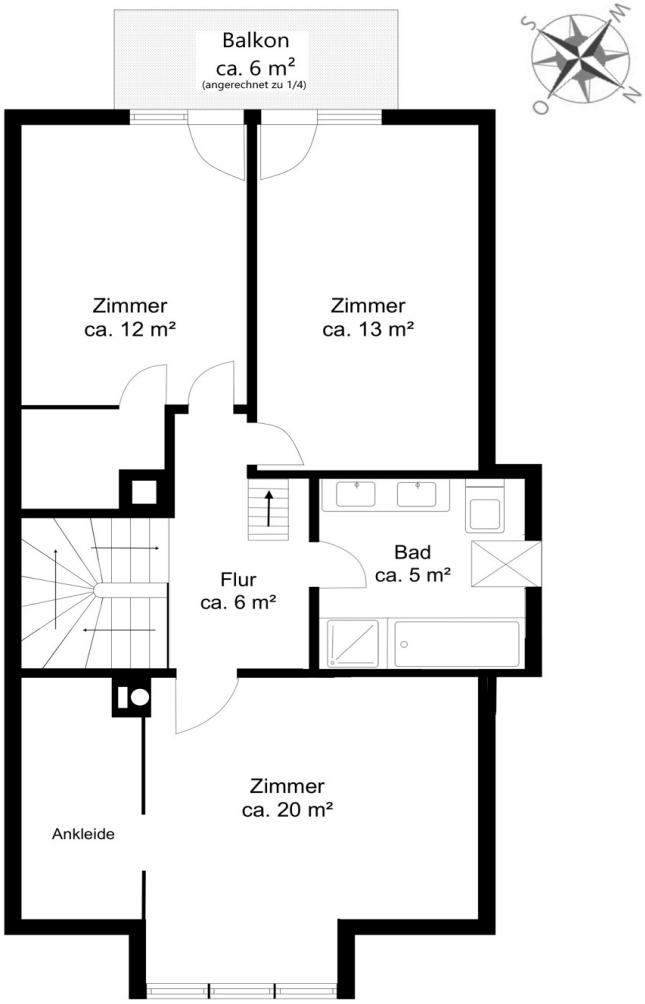
Property ID: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

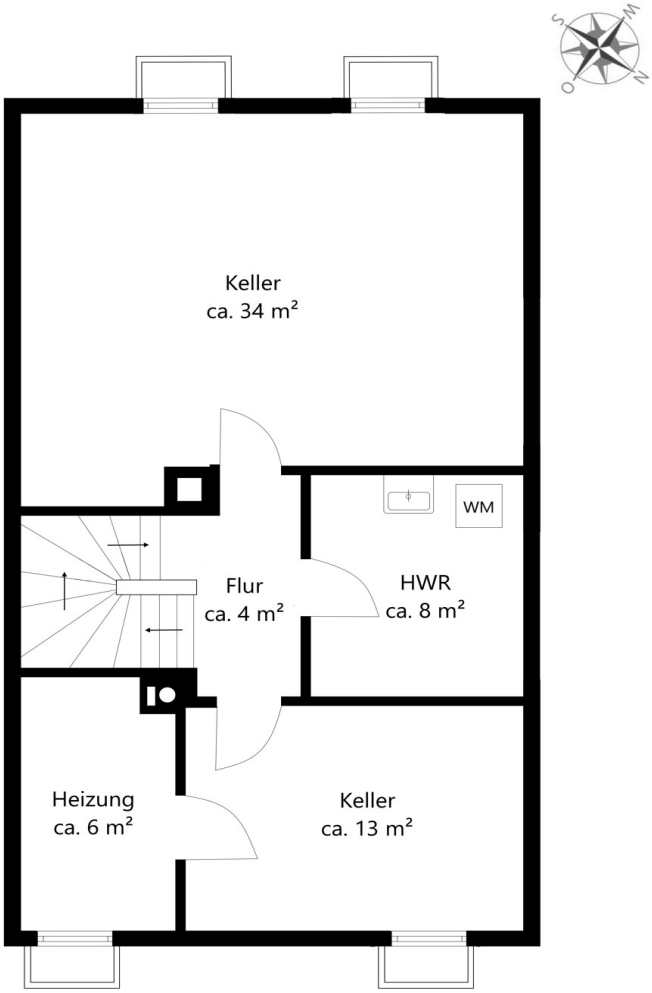
The property

Property ID: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

Floor plans




Balkon
ca. 6 m²
(angerechnet zu 1/4)
Zimmer
ca. 12 m²
Zimmer
ca. 13 m²
Flur
ca. 6 m²
Bad
ca. 5 m²
Zimmer
ca. 20 m²
Ankleide
S
W
O
N



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: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

A first impression

Dieses attraktive Stadthaus mit schöner Klinkerfassade aus dem Baujahr 1983 präsentiert sich auf einem ca. 401 m² großen Grundstück in sehr ruhiger und begehrter Lage von Hamburg-Wellingsbüttel. Durch fortlaufende Modernisierung, befindet sich diese Immobilie in einem sehr guten und zeitgemäßen Zustand.

Die ca. 122 m² Wohnfläche ist familienfreundlich aufgeteilt und erstreckt sich über zwei Ebenen mit 5 Zimmern, die durch einen Vollkeller ergänzt wird.

Im Erdgeschoss werden Sie von der einladenden Diele empfangen und gelangen von dort in den hellen und großzügigen Wohn-/Essbereich mit bodentiefen Fensterelementen, die viel Tageslicht in die Räume bringen. Von hier haben Sie auch Zugang auf die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse. Genießen Sie entspannte Stunden blickgeschützt im Freien.

Die geräumige Einbauküche ist mit einer L-förmigen Küchenzeile ausgestattet, welche praktische Arbeitsabläufe und ausreichend Stauraum bereithält. Das Raumangebot im Erdgeschoss wird durch das Gäste-WC mit Fenster vervollständigt.

Über eine schöne und offene Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss, welches derzeit drei große Zimmer und ein Badezimmer bietet. Das Tageslichtbad verfügt über eine Fußbodenheizung und ist neben einer Dusche auch mit einer Badewanne sowie einem großzügigen Doppelwaschtisch ausgestattet.

In dem großen Schlafzimmer ist ein geräumiger und begehbarer Kleiderschrank vorhanden. Die zwei vorderen Zimmer bieten Zugang auf den Südwest-Balkon mit Blick in den sehr gepflegten Garten. In sämtlichen Schlafräumen sowie im Flur ist ein Teppich verlegt. Vom Flur aus gelangen Sie über eine Holztreppe auf den Spitzboden, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Im Keller befinden sich neben der Haustechnik noch drei weitere Räume, davon kann ein Raum auch als Wellnessbereich eingerichtet werden. Abgerundet wird dieses Angebot durch einen Carport mit Fahrradschuppen.
Dieses familienfreundliche Stadthaus freut sich zum 01.09.2025 über neue Eigentümer!

Property ID: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

All about the location

Die Immobilie ist im beliebten, exklusiven und trotzdem familienfreundlichen Wellingsbüttel gelegen. Der Stadtteil im ruhigen und grünen Nord-Osten Hamburgs gehört zu den begehrtesten Wohngebieten der Hansestadt. Die Lage besticht mit ihrer Nähe zum Alsterlauf und den damit verbundenen vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie der hervorragenden Infrastruktur.

Verschiedene Sportclubs, Tennis- und Hockeyvereine sowie der Golfclub Treudelberg gestalten das Leben im idyllischen Alstertal abwechslungsreich und interessant. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten am Wellingsbütteler Markt, welcher fußläufig in 15 Minuten zu erreichen ist, der beliebte Wochenmarkt sowie Restaurants, die Nähe zu Kindergärten und Schulen sowie verschiedenen Ärzten unterstreichen die hohe Wohnqualität. Alle weiteren Wünsche erfüllen sich im exklusiven Alstertal-Einkaufszentrum nebenan.

Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr ist insbesondere durch die nahgelegene S-Bahnstation Wellingsbüttel sehr gut, Sie erreichen die Hamburger Innenstadt und den Flughafen in etwa 25 Minuten. Mit dem Pkw erschließen sich die anderen
Stadtteile und das Hamburger Umland bequem über den Ring 3.

Property ID: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 120.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sandra Husemann

Poppenbütteler Weg 191a, 22399 Hamburg
Tel.: +49 40 - 53 32 73 59 0
E-Mail: hamburg.alstertal@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com