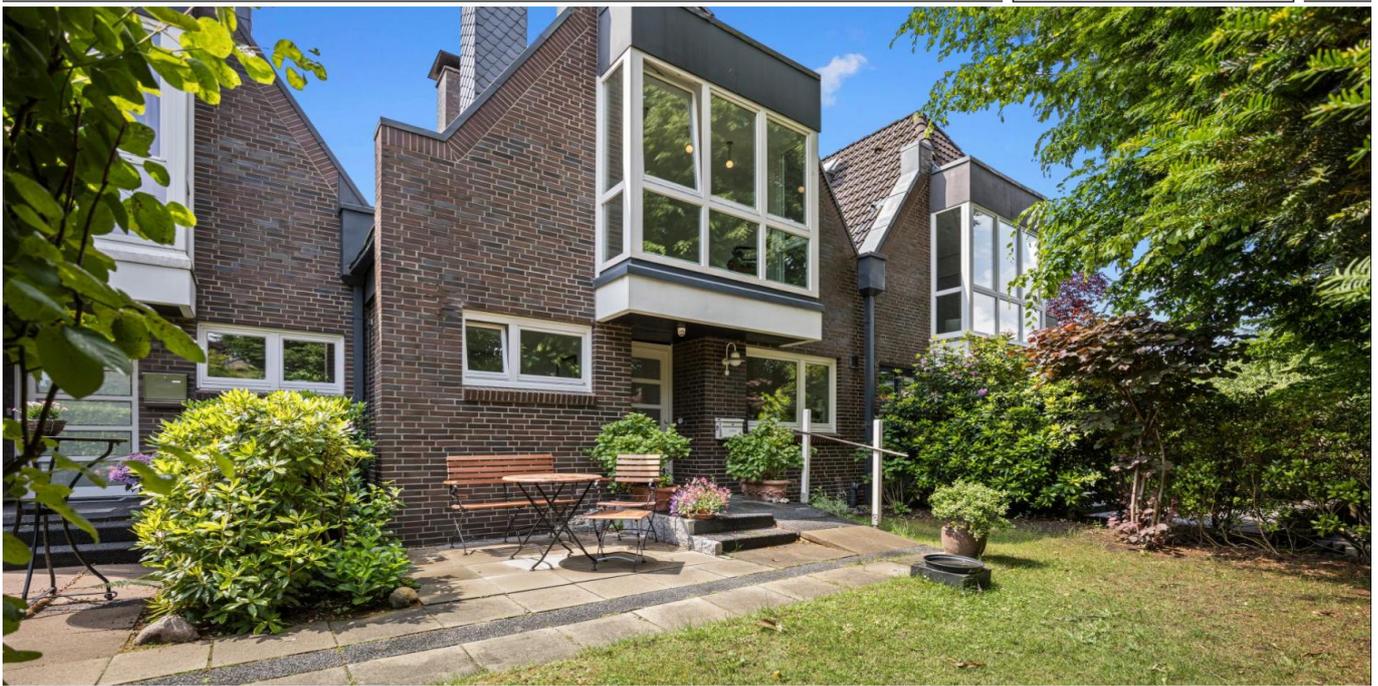


Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

Stadthaus in begehrter Wohnlage von Wellingsbüttel

Número de propiedad: 25101018



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 920.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 122 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 401 m²

Número de propiedad: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

De un vistazo

Número de propiedad	25101018
Superficie habitable	ca. 122 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1983
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches

Precio de compra	920.000 EUR
Casa	Casa de ciudad
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 55 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	120.60 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	01.06.2035	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2012

Número de propiedad: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

La propiedad



Número de propiedad: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

La propiedad



Número de propiedad: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

La propiedad



Número de propiedad: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

La propiedad



Número de propiedad: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

La propiedad



Número de propiedad: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

La propiedad



Número de propiedad: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

La propiedad



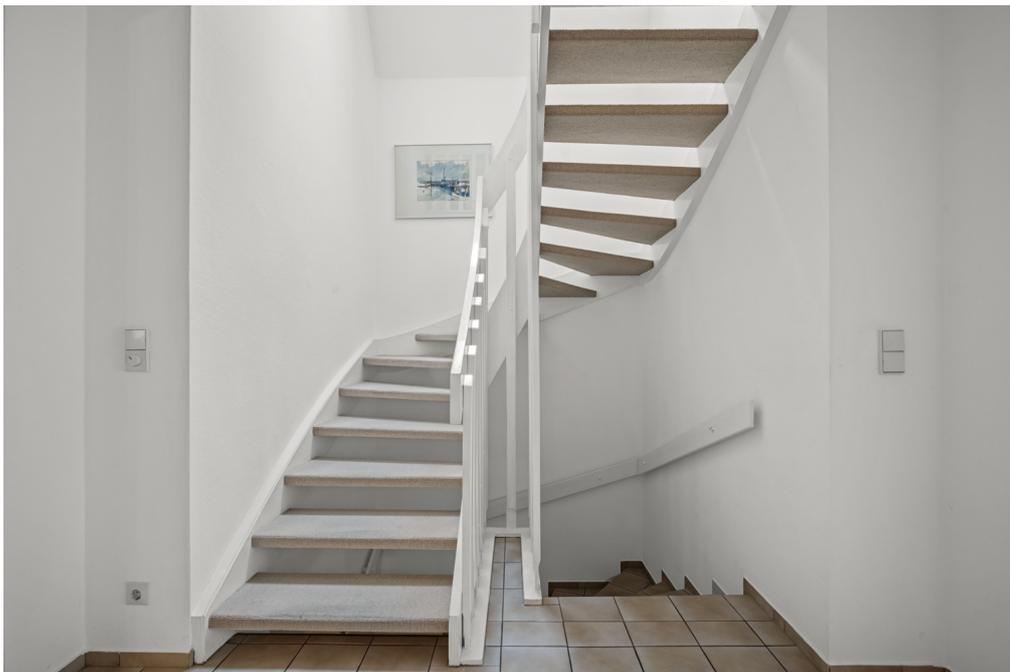
Número de propiedad: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

La propiedad



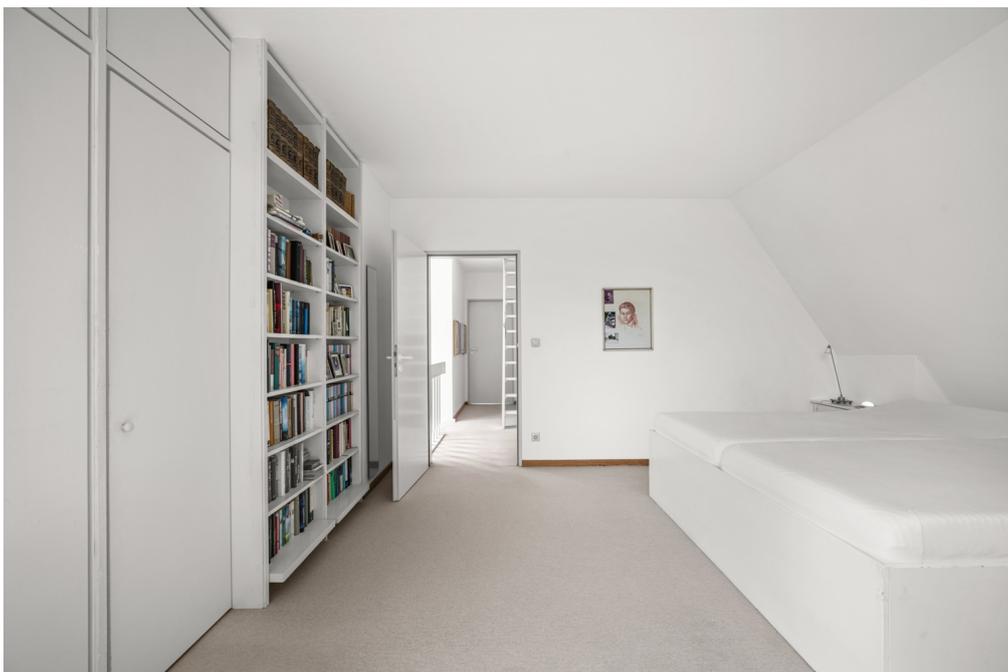
Número de propiedad: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

La propiedad



Número de propiedad: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

La propiedad



Número de propiedad: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

La propiedad



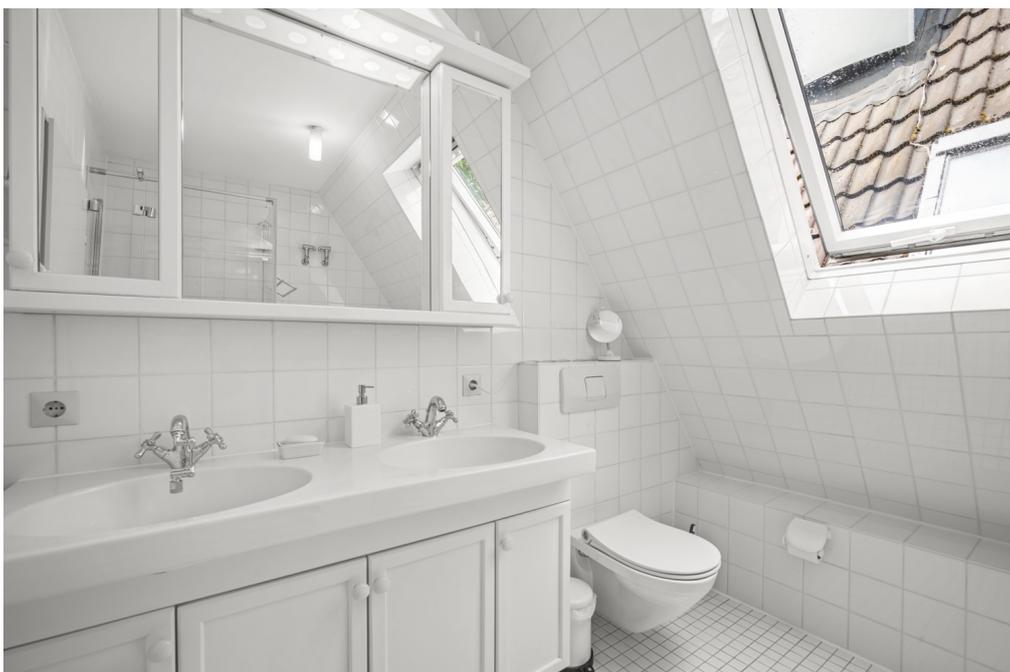
Número de propiedad: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

La propiedad



Número de propiedad: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

La propiedad



Número de propiedad: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

La propiedad



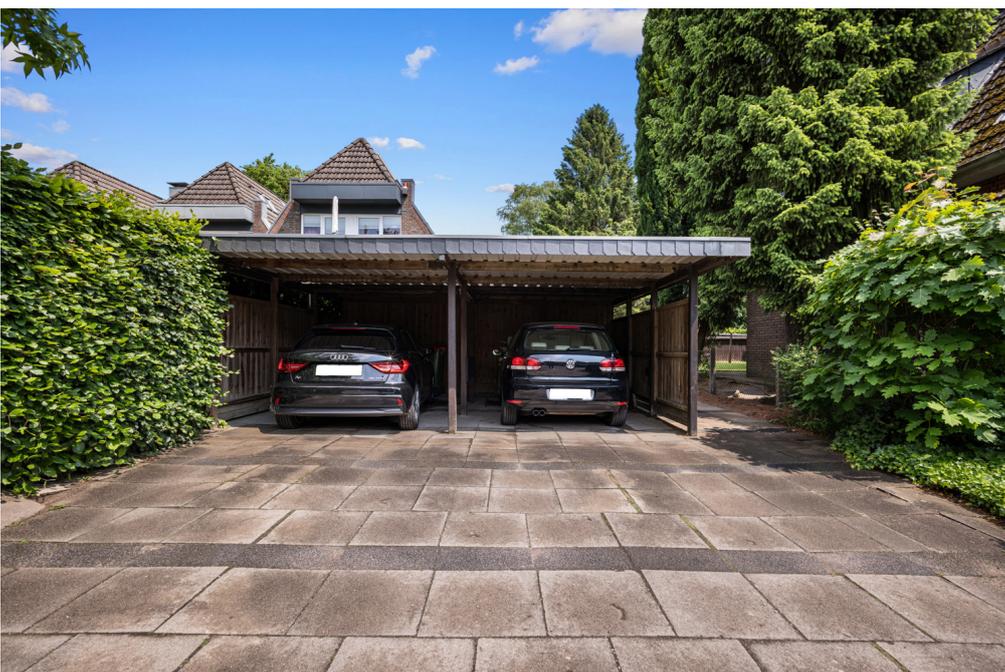
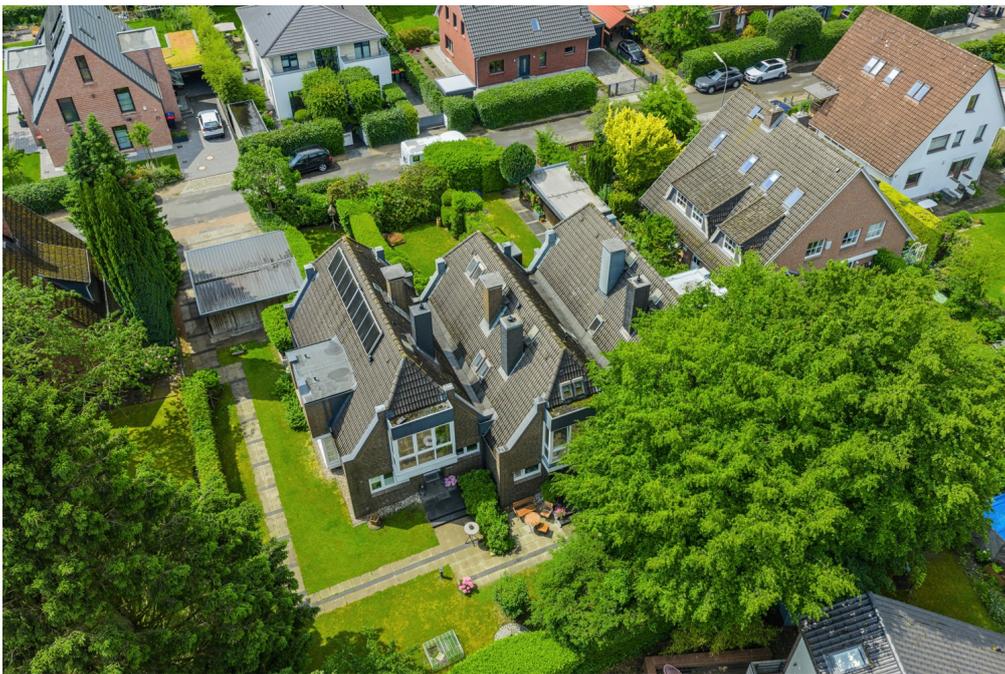
Número de propiedad: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

La propiedad



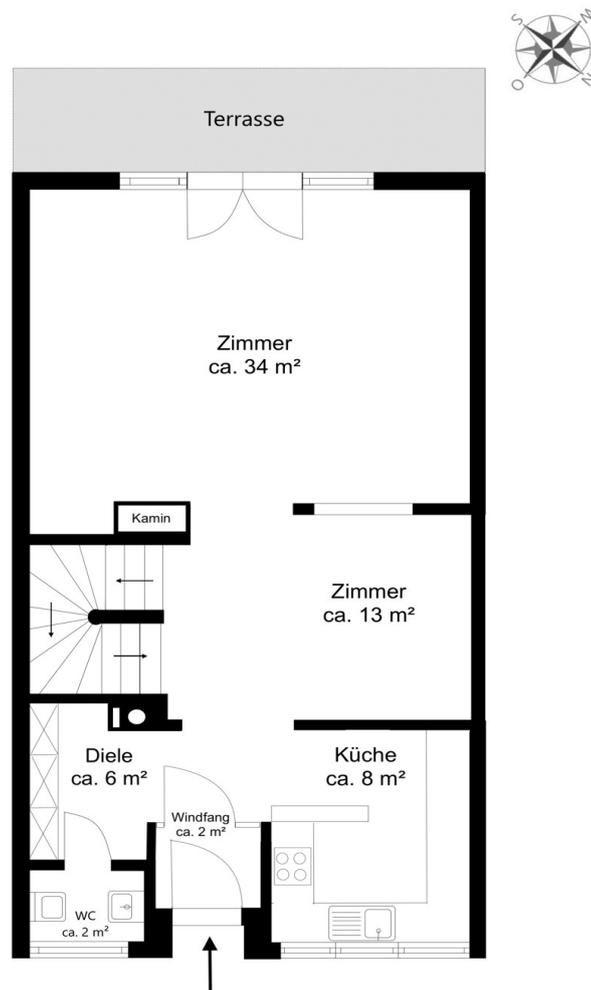
Número de propiedad: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

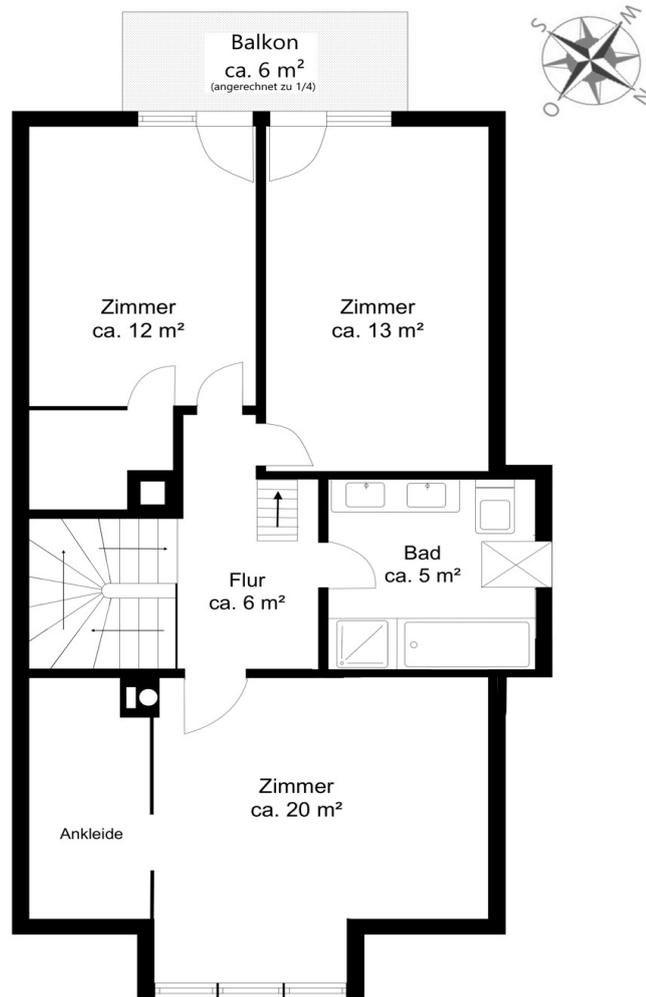
La propiedad

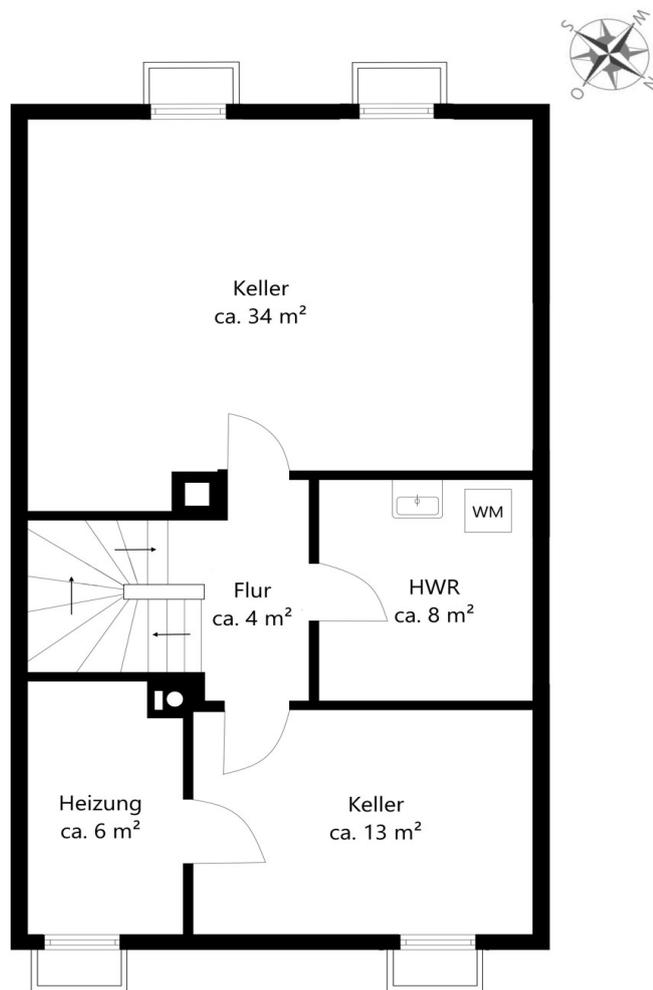


Número de propiedad: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

Una primera impresión

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 Holzterrasse 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 begehrter 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 Holzterrasse 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!

Número de propiedad: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

Todo sobre la ubicación

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 Treudenberg 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 nahegelegene 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.

Número de propiedad: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Sandra Husemann

Poppenbütteler Weg 191a, 22399 Hamburg

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

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com