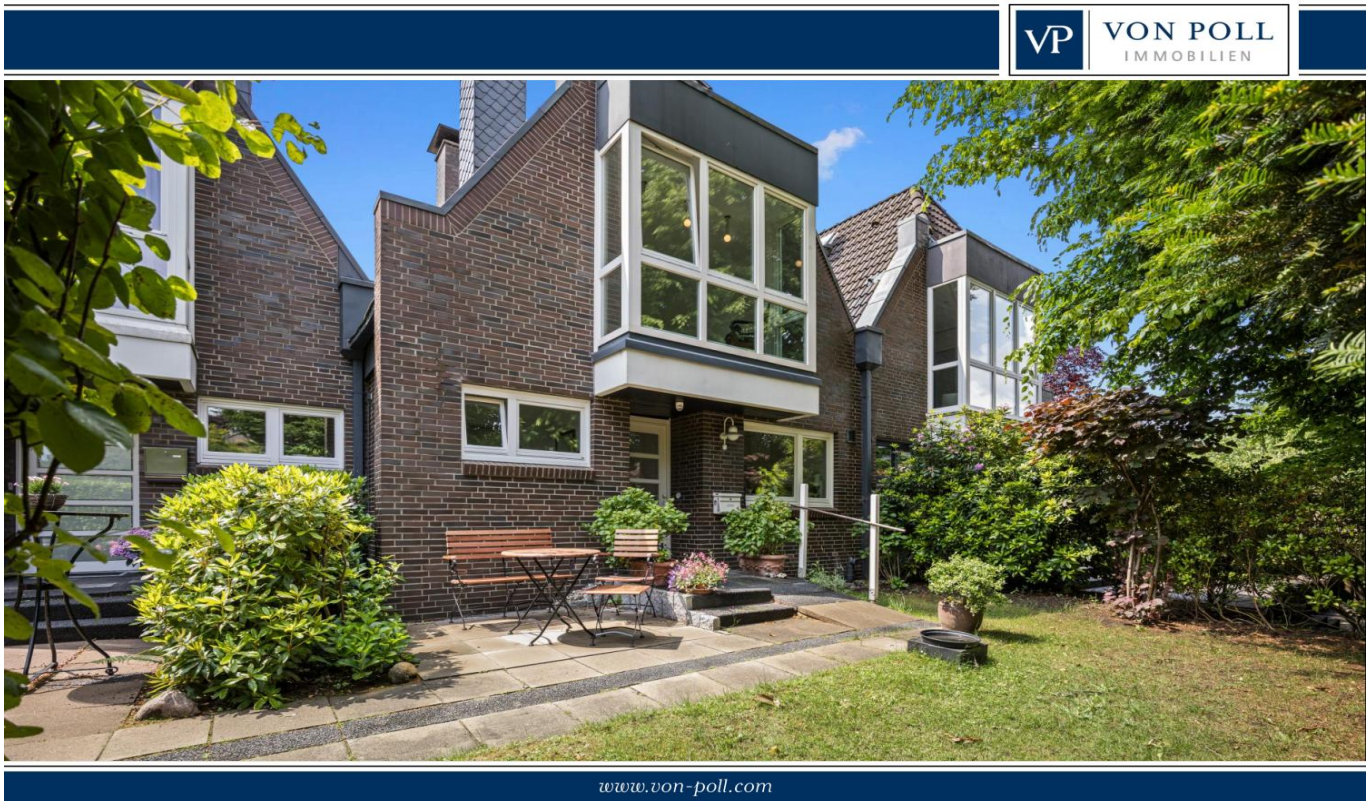
Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

Stadthaus in begehrter Wohnlage von Wellingsbüttel

CODE DU BIEN: 25101018



PRIX D'ACHAT: 920.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 122 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 401 m²

CODE DU BIEN: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25101018
Surface habitable	ca. 122 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1983
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	920.000 EUR
Type de bien	Maison urbaine
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 55 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	01.06.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	120.60 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2012

CODE DU BIEN: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

La propriété

CODE DU BIEN: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

La propriété

CODE DU BIEN: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

La propriété

CODE DU BIEN: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

La propriété

CODE DU BIEN: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

La propriété

CODE DU BIEN: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

La propriété

CODE DU BIEN: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

La propriété

CODE DU BIEN: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

La propriété

CODE DU BIEN: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

La propriété

CODE DU BIEN: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

La propriété

CODE DU BIEN: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

La propriété

CODE DU BIEN: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

La propriété

CODE DU BIEN: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

La propriété

CODE DU BIEN: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

La propriété

CODE DU BIEN: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

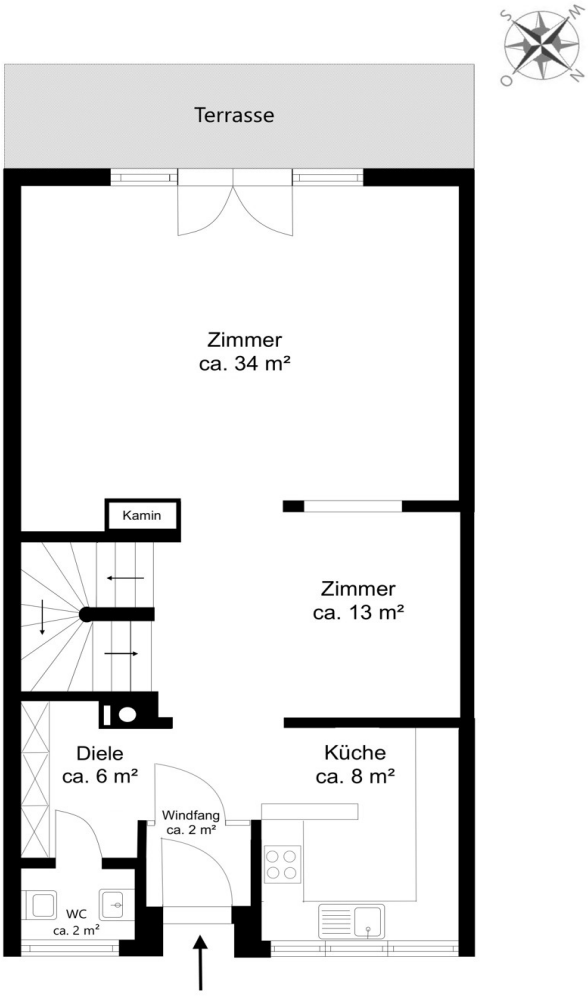
La propriété

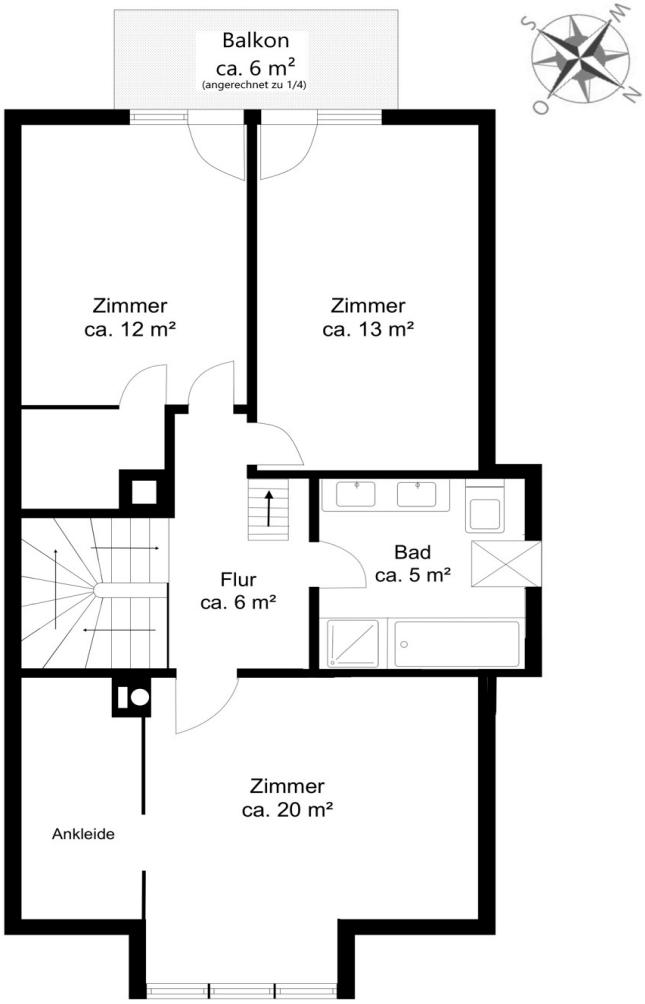
CODE DU BIEN: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

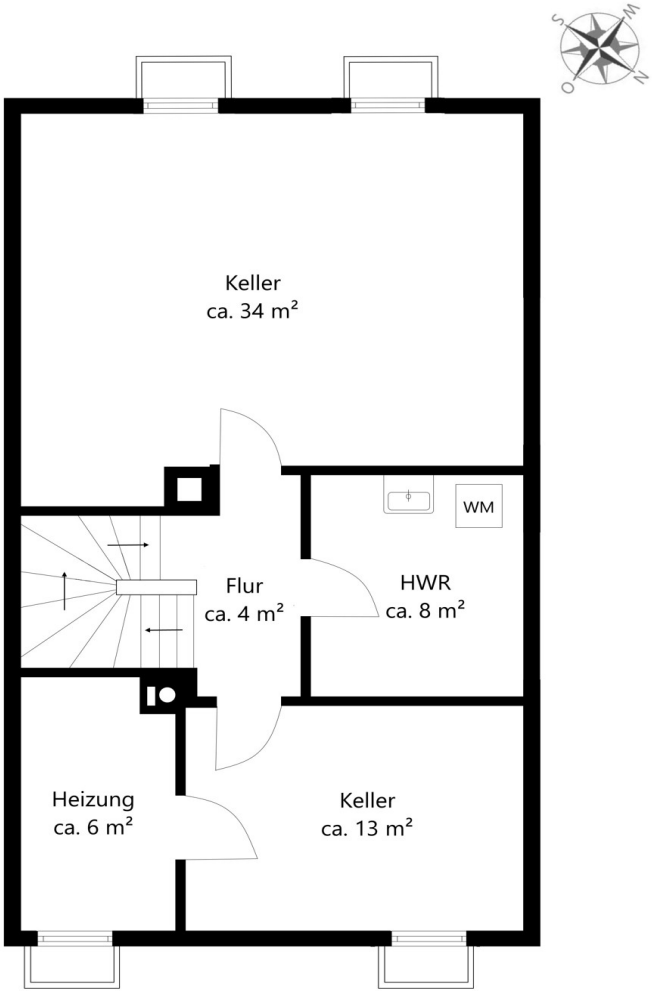
La propriété

CODE DU BIEN: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

Plans d'étage




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



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

Une première 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!

CODE DU BIEN: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25101018 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sandra Husemann

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com