

Hamburg – Hummelsbüttel

Im Grünen gelegenes Raumwunder zur Selbstverwirklichung!

Objektnummer: 24187023



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 625.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 152 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 225 m²

Objektnummer: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

Auf einen Blick

Objektnummer	24187023
Wohnfläche	ca. 152 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	625.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	116.80 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	16.11.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



Objektnummer: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt
Suchprofil
anlegen

www.von-poll.com

The advertisement features a smartphone, a laptop, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website interface. A QR code is prominently displayed on the smartphone screen, with a speech bubble above it that says "Jetzt Suchprofil anlegen". The background is a dark blue gradient.

Objektnummer: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

Die Immobilie

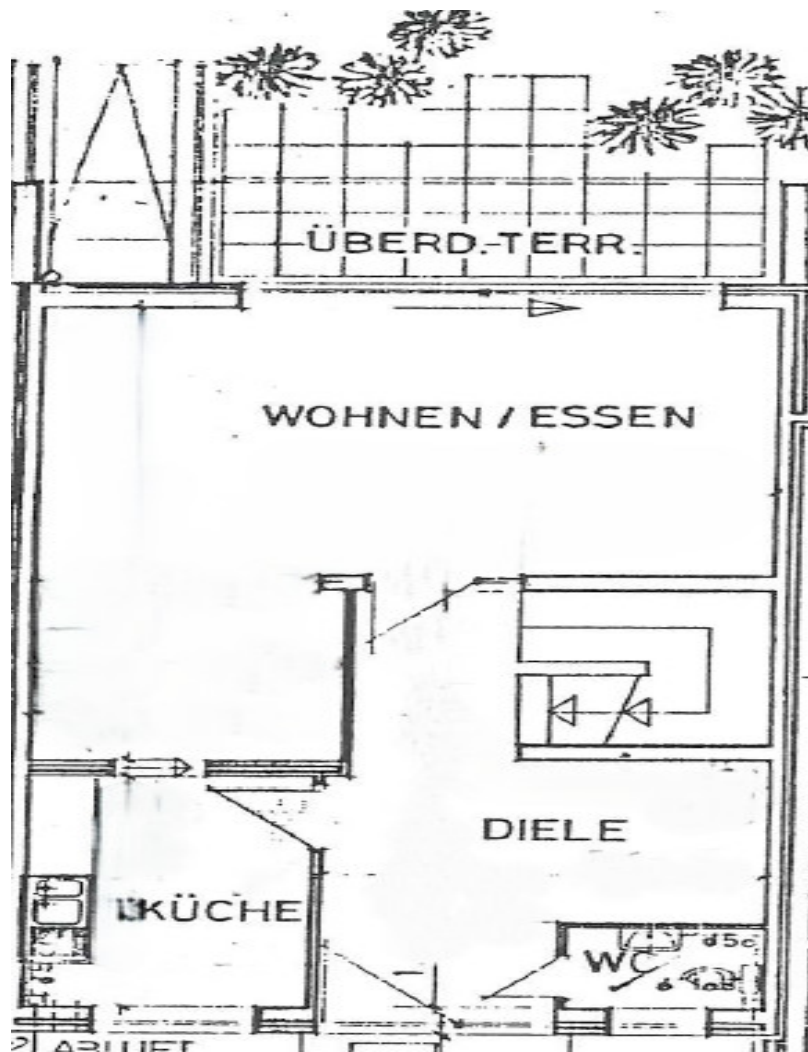


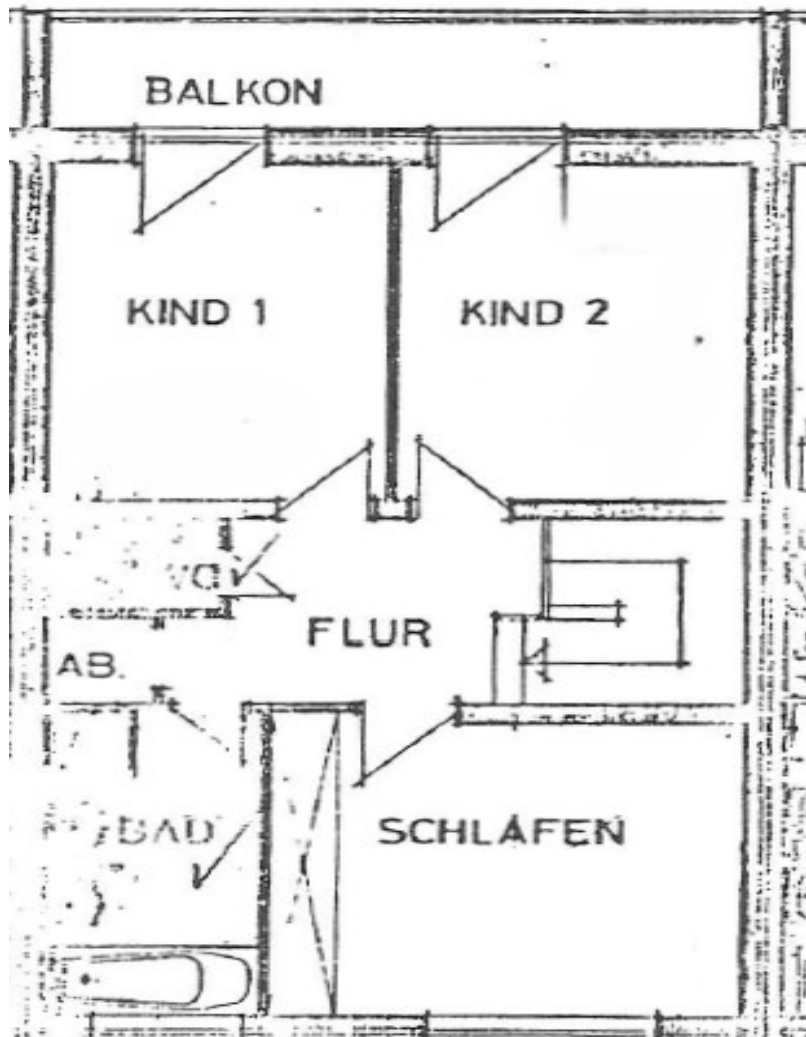
Matthias Preuß
Immobilienmakler (IHK)
Geschäftsstellenleiter
T: 040 - 41 34 63 30 0
matthias.preuss@von-poll.com

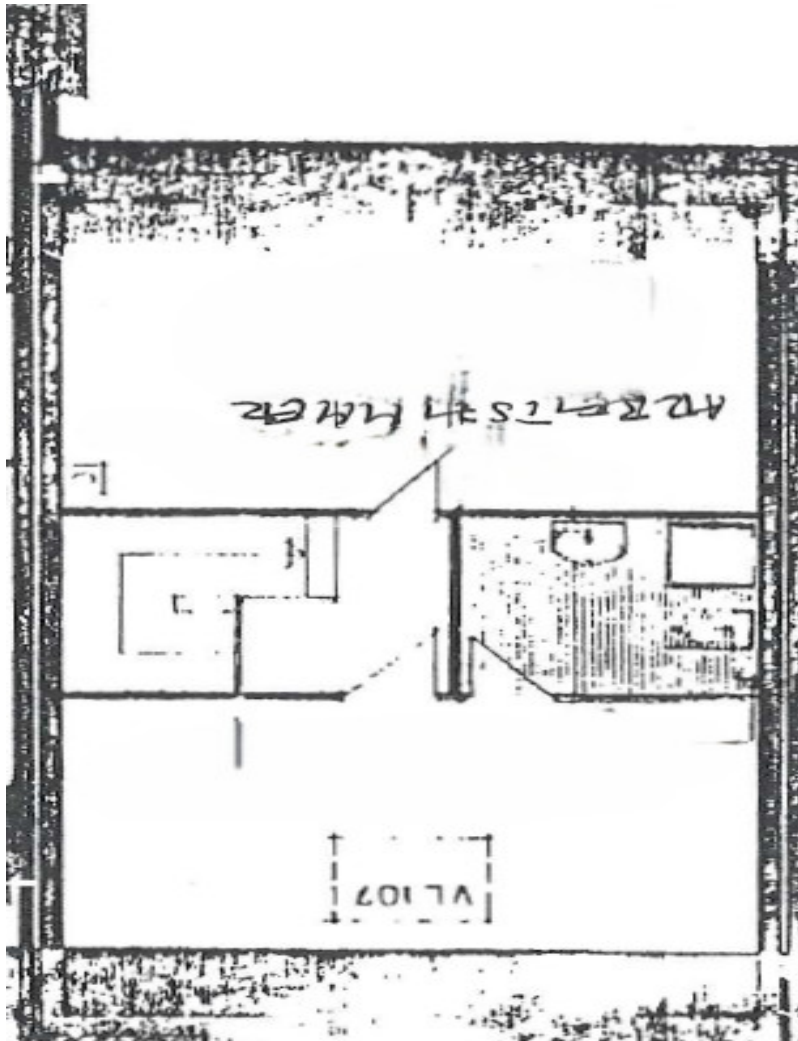
www.von-poll.com

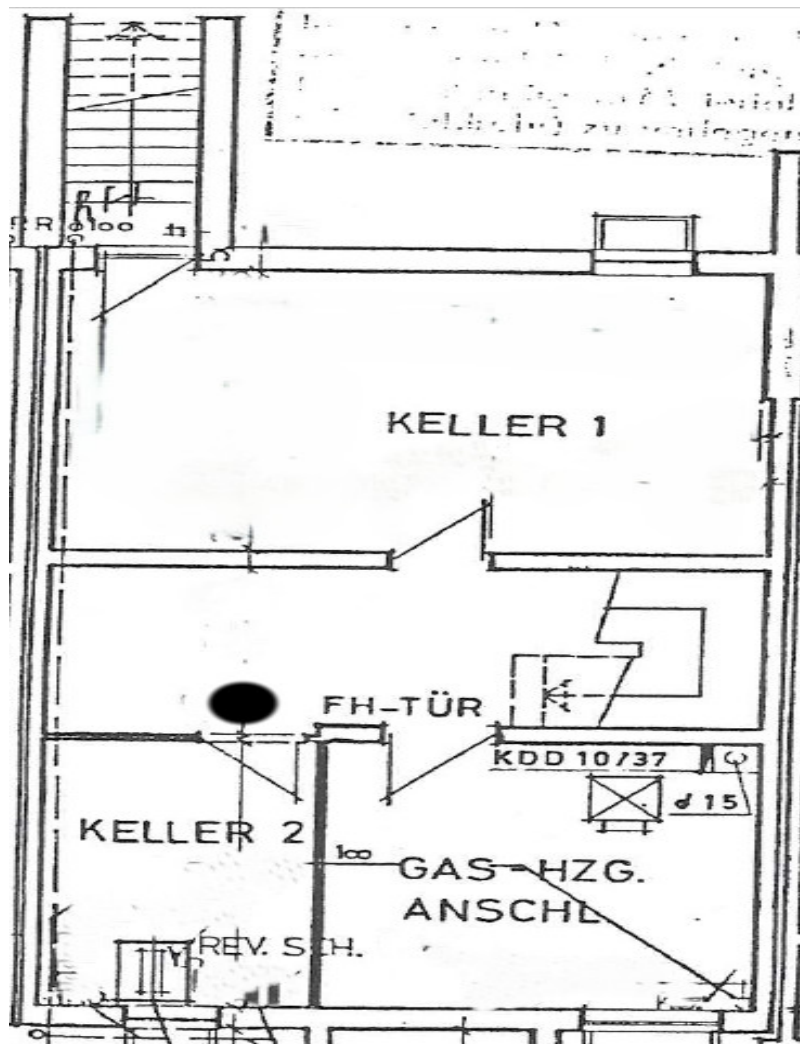
Objektnummer: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

Ein erster Eindruck

Im Grünen gelegenes Raumwunder für die große Familie zur Selbstverwirklichung! Zum Verkauf steht ein Reihenmittelhaus aus dem Jahre 1980 mit einer Wohnfläche von ca. 152 m² plus Vollkeller auf einem herrlich pflegeleichtem und nach Süden ausgerichteten, real geteilten Grundstück mit ca. 225 m². Das Haus befindet sich in einem guten substanziellen Zustand und ist Teil eines gepflegten Ensembles. Es bietet Ihnen sagenhafte 6 Zimmer (5 Schlafzimmer) auf insgesamt vier Ebenen. Die Immobilie wurde in Massivbauweise errichtet und bietet die Gelegenheit, eigene Wünsche und Vorstellungen zu realisieren. Die Räume sind allesamt großzügig geschnitten und bieten ausreichend Platz für eine Familie mit bis zu sechs Personen (wenn alle vier Kinder ein eigenes großes Zimmer bekommen sollen). Sie betreten das Haus und befinden sich in einem großzügigen Eingangsbereich mit Gäste-WC und Garderobe. Der herrlich offen gehaltene Wohn- und Essbereich mit den großen Fensterfronten zum schönen Garten hin ist sicherlich das Highlight und gleichzeitig das Herzstück dieser Immobilie. Die bereits existierende Verbindung zur Küche ermöglicht auch das gänzliche Öffnen zum Wohnbereich. Die Einbauküche werden Sie sicherlich, ebenso wie die Bäder und Böden modernisieren wollen. Die dem Wohnbereich vorgelagerte und sehr große Süd- Terrasse mit wunderbarem Blick ins Grüne und ausreichend Privatsphäre bei sehr viel Sonnenschein. Über eine offene Holzterrasse gelangen Sie in die beiden Obergeschosse. Dort haben Sie vom geräumigen Flur aus direkten Zugang zu den drei großen Schlafzimmern sowie dem Dusch- und Wannenbad. Zwei der Schlafzimmer haben Zugang zum eigenen Balkon oberhalb der Terrasse. Das 1984 ausgebaute und genehmigte Dachgeschoss bietet zwei weitere herrlich große Zimmer mit gemütlichen Schrägen, wovon eines über ein zusätzliches Ensuite- Duschbad verfügt. Das Kellergeschoss bietet dem Bewohner viel Platz zum Verstauen aller Dinge, die in den oberen Geschossen nichts zu suchen haben. Es ist komplett gefliest und bietet darüber hinaus aus dem größten Raum einen Zugang zum Garten- und Terrassenbereich. Komplettiert wird das Angebot mit einer praktisch und in sich geschlossenen Garage, welche am Anfang der Reihenhauszeile zur Verfügung steht. Zusammenfassend bietet das Reihenmittelhaus dem Käufer so viel Platz wie ein Einfamilienhaus ohne dabei beengt zu wirken. Schauen Sie gerne mal vorbei. Wir freuen uns, von Ihnen zu hören!

Objektnummer: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

Alles zum Standort

Wohnen im Grünen und trotzdem im Nullkommanichts im Geschehen sein? Der Hamburger Stadtteil Hummelsbüttel kann Ihnen dieses vielseitige Leben bieten. Es ist ein charmanter Stadtteil Hamburgs, im beliebten Bezirk Wandsbek gelegen, und vereint ruhiges Wohnen im Grünen mit der Nähe zur pulsierenden Metropole. In knapp 25 Minuten sind Sie mit dem Auto an der Alster. Hier erwartet Sie eine harmonische Umgebung, die Sie zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingtouren oder Fahrradausflügen in einem wahren Naturparadies einlädt. Das Naturschutzgebiet Raakmoor, der Duvenstedter Forst und Wohldorfer Wald sind nicht weit entfernt, genau wie der bestechend schöne Hummelsee oder auch der Parkfriedhof Ohlsdorf. Außerdem hat Hummelsbüttel ein sehr gutes Sportangebot vorzuweisen (Golf, Reiten, Fitness etc.). Hummelsbüttel punktet auch durch eine hervorragende Infrastruktur. Familien finden hier ein umfangreiches Bildungsangebot mit Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Nähe. Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Fachgeschäfte zur Verfügung. Zusätzlich bietet das nahe gelegene Alstertal-Einkaufszentrum in Poppenbüttel eine attraktive Shoppingdestination mit einer großen Auswahl an Geschäften und Gastronomie. Durch die verkehrsgünstige Anbindung an den ÖPNV sowie die Nähe zu Autobahn A7 sind die Hamburger Innenstadt und das Umland schnell erreichbar, was Hummelsbüttel sehr spannend macht. Auch der Hamburger Flughafen ist nur 8 Minuten mit dem Auto entfernt was berufsbedingte Vielflieger und Geschäftsleute schnell abheben oder auch heimkommen lässt. Hummelsbüttel ist somit ein Stadtteil, der eine ideale Kombination aus Ruhe, Natur und urbanem Leben bietet - perfekt für alle, die ein Zuhause in einem grünen Umfeld und gleichzeitig die Nähe zur Stadt suchen.

Objektnummer: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.11.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 116.80 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die
Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Preuß

Papenhuder Straße 27 Hamburg – Alster-Ost
E-Mail: hamburg.alster-ost@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com