

Hamburg – Hummelsbüttel

# Reihenmittelhaus mit 4 Zimmern und wohnlich ausgebautem Gartengeschoss mit Terrasse

Objektnummer: 24101030



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 480.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 187 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24101030 - 22399 Hamburg – Hummelsbüttel

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

Objektnummer: 24101030 - 22399 Hamburg – Hummelsbüttel

## Auf einen Blick

Objektnummer	24101030
Wohnfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1979
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	480.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 58 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24101030 - 22399 Hamburg – Hummelsbüttel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	75.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.09.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2016



Objektnummer: 24101030 - 22399 Hamburg – Hummelsbüttel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24101030 - 22399 Hamburg – Hummelsbüttel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24101030 - 22399 Hamburg – Hummelsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101030 - 22399 Hamburg – Hummelsbüttel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24101030 - 22399 Hamburg – Hummelsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101030 - 22399 Hamburg – Hummelsbüttel

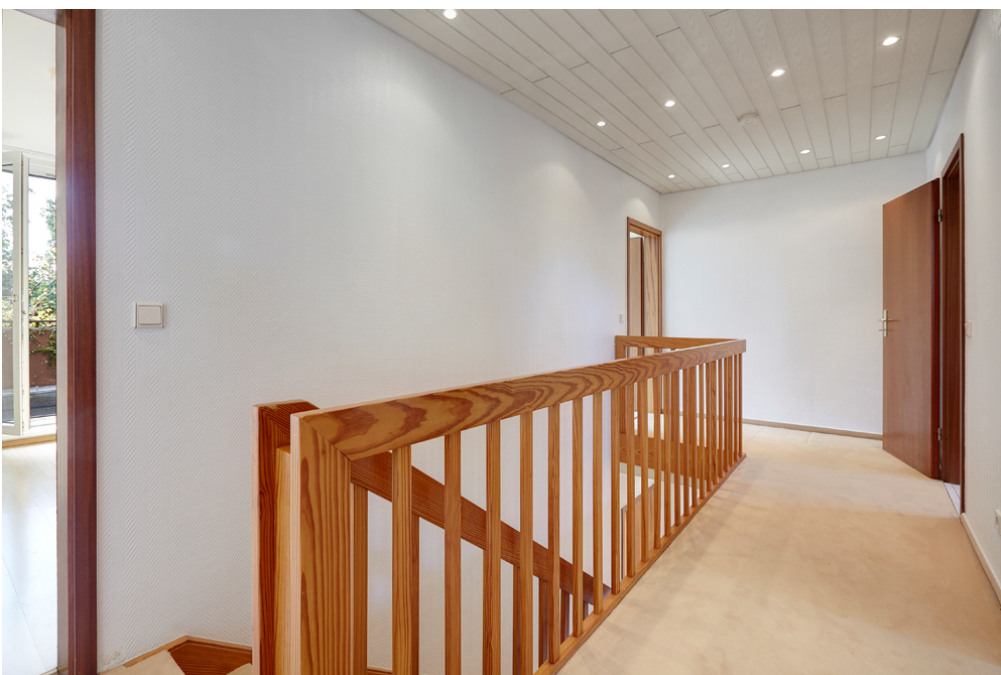
## Die Immobilie





Objektnummer: 24101030 - 22399 Hamburg – Hummelsbüttel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24101030 - 22399 Hamburg – Hummelsbüttel

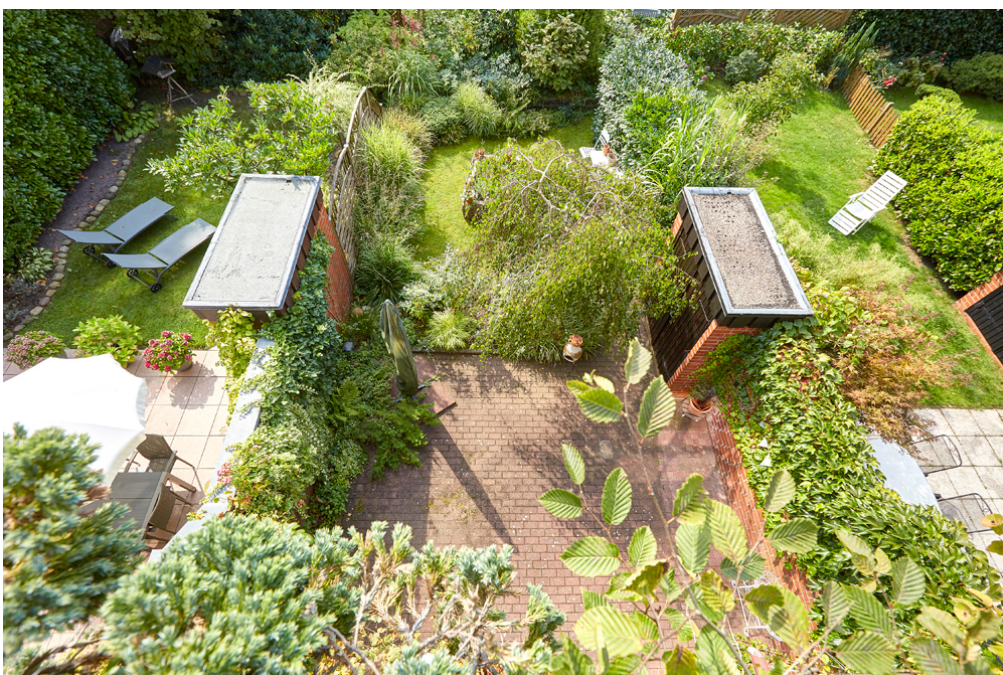
## Die Immobilie





Objektnummer: 24101030 - 22399 Hamburg – Hummelsbüttel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24101030 - 22399 Hamburg – Hummelsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101030 - 22399 Hamburg – Hummelsbüttel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24101030 - 22399 Hamburg – Hummelsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101030 - 22399 Hamburg – Hummelsbüttel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24101030 - 22399 Hamburg – Hummelsbüttel

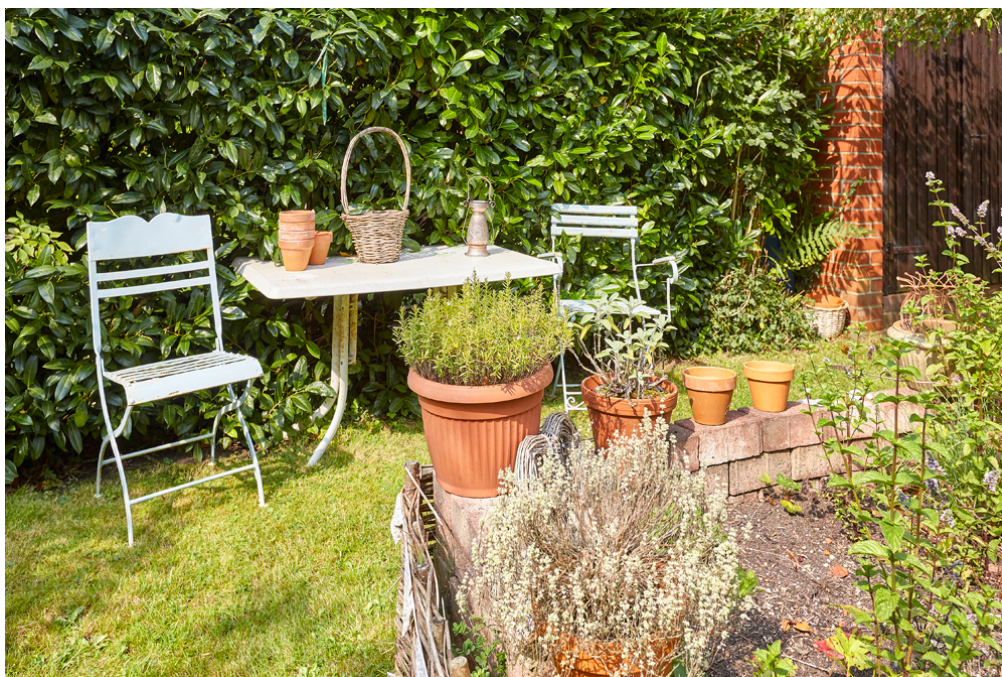
## Die Immobilie





Objektnummer: 24101030 - 22399 Hamburg – Hummelsbüttel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24101030 - 22399 Hamburg – Hummelsbüttel

## Die Immobilie





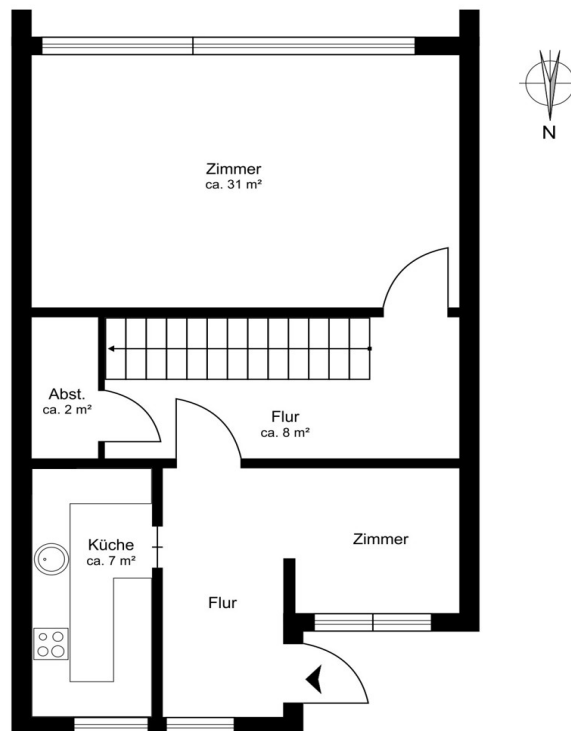
Objektnummer: 24101030 - 22399 Hamburg – Hummelsbüttel

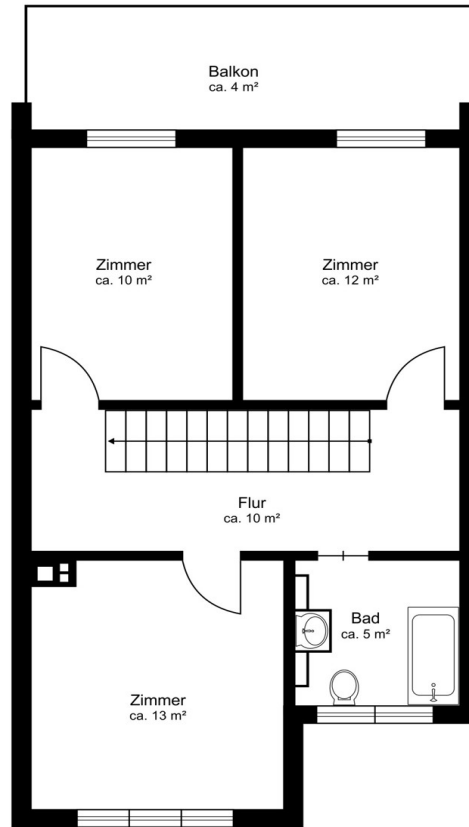
## Die Immobilie

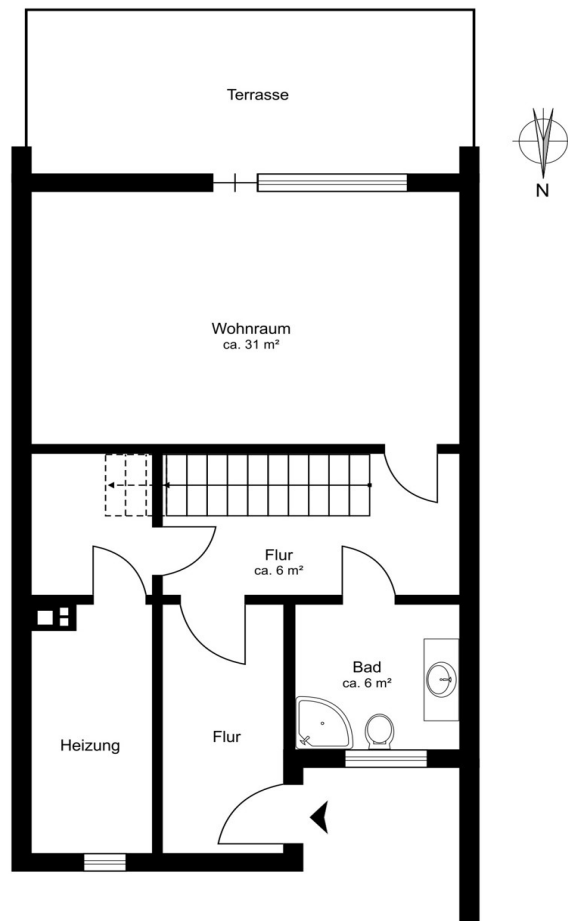


Objektnummer: 24101030 - 22399 Hamburg – Hummelsbüttel

## Grundrisse







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

Objektnummer: 24101030 - 22399 Hamburg – Hummelsbüttel

## Ein erster Eindruck

Sie suchen ein neues Haus mit ausreichend Platz für die ganze Familie? Sie wünschen sich einen pflegeleichten Garten und fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten? Dann könnte Ihre Suche mit diesem Raumwunder erfolgreich abgeschlossen werden! Zum Verkauf steht ein Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1979 mit einer Wohn-/Nutzfläche von ca. 168 m<sup>2</sup> auf einem herrlich pflegeleichtem Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 187 m<sup>2</sup>. Das Haus befindet sich in einem guten Zustand und bietet Ihnen Platz auf drei Ebenen. Die Immobilie wurde in Massivbauweise errichtet und sucht nun einen neuen Eigentümer! Das Haus verfügt über insgesamt 5 Wohnräume, die eine flexible Nutzung ermöglichen. Die Räume sind großzügig geschnitten und bieten ausreichend Platz für eine Familie. Nachdem Sie die Eingangstür hinter sich gelassen haben, gelangen Sie über einen Eingangsbereich direkt in den Flur, von dem aus alle weiteren Räume im Erdgeschoss erreichbar sind. Das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer mit den großen Fensterfronten ist sicherlich das Highlight und gleichzeitig das Herzstück dieser Immobilie. Des Weiteren finden Sie die Küche mit einer Einbauküche, einen Essbereich sowie die Garderobe vor. Über eine Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoss. Dort haben Sie vom Flur aus direkten Zugang zu den drei großen und freundlichen Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmern sowie dem Wannenbad. Das Keller-/Gartengeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut. Es ist komplett gefliest und unterteilt sich in einen Flur, den Hauswirtschaftsraum, ein zeitloses Duschbad sowie einen weiteren Raum, der als Gäste- oder Arbeitsraum genutzt werden kann. Von hier aus haben Sie Zugang zu der nach Süden ausgerichteten Terrasse und Garten. Komplettiert wird das Angebot mit einer Garage. Zusammenfassend bietet das Reihenmittelhaus viel Gestaltungsspielraum! Eine großzügige Raumaufteilung und ein pflegeleichter Garten bieten viele Möglichkeiten, um Ihr individuelles Traumhaus zu gestalten und neu zum Leben zu erwecken.



Objektnummer: 24101030 - 22399 Hamburg – Hummelsbüttel

## Ausstattung und Details

- \* Neue Fenster in 2015
- \* Roma ZipScreen Sonnenschutz an Wohnzimmerfensterfront in 2015
- \* Neue Gasheizung Viessmann in 2016, jährlicher Wartungsvertrag
- \* Bitumenabdichtung Haus und Garage in 2018
- \* Dichtigkeitsprüfung Abwasserleitung mit anschließender Sanierung in 2020
- \* Neue Küche von Ellerbrock in 2021 plus Modernisierung der Stromversorgung im Haus
- \* Zwei neue Eingangstüren Fa. Hörmann Sicherheitstüren in 2021
- \* Prüfung Dach durch Dachdecker und Versiegelung Balkon in 2024

Objektnummer: 24101030 - 22399 Hamburg – Hummelsbüttel

## Alles zum Standort

Hummelsbüttel ist einer der vielseitigsten Stadtteile der Metropole Hamburg. Am nördlichen Stadtrand gelegen, eröffnet sich hier eine neue Welt: Die Alsterwanderwege, der Hummelsee, die Hummelsbütteler Moore, insgesamt 60 ha Naturschutzgebiet bieten den Bewohnern dieses Stadtteils einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Diesen natürlichen Lebensraum wissen auch selten gewordene Tiere wie Moorfrosch, Kreuzotter und Libellen zu schätzen. Aber nicht nur die Nähe zur Natur macht Hummelsbüttel so beliebt. Ein reges Kultur- und Vereinsleben garantieren Geselligkeit und Gemeinschaft. Verschiedene Sport -und Reitvereine runden das Angebot ab. Sämtliche Schulformen und Kitas sind von hieraus, fußläufig zu erreichen. Auch die Dinge des täglichen Bedarfs lassen sich von zu Hause bequem zu Fuß oder mit dem Rad besorgen - so sind Sie in etwa 15 Minuten zum Einkaufen am Poppenbüttler Markt. Etliche Ärzte und Apotheken, sowie Restaurants stehen optimal zu Ihrer Verfügung. Im beliebten Alstertal Einkaufszentrum sind Sie mit dem Auto in wenigen Minuten. Mehr als 240 Einzelhandelsgeschäfte und die große Gourmet-Markthalle lassen hier keine Wünsche offen. Hummelsbüttel selbst ist gut durch den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Etliche Bushaltestellen, sowie S-Bahnhöfe in den Nachbarstadtteilen sind schnell erreicht. Ein Pluspunkt ist außerdem die Nähe zum Flughafen. Überzeugen Sie sich gerne selbst bei einer Besichtigung von dieser besonderen, familienfreundlichen Lage.

Objektnummer: 24101030 - 22399 Hamburg – Hummelsbüttel

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 75.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Objektnummer: 24101030 - 22399 Hamburg – Hummelsbüttel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Husemann

---

Poppenbütteler Weg 191a Hamburg – Alstertal

E-Mail: [hamburg.alstertal@von-poll.com](mailto:hamburg.alstertal@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)