

Hamburg – Volksdorf

# Familien-Wohn(t)raum zur individuellen Gestaltung

Objektnummer: 24101032



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

KAUFPREIS: 785.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 157 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 582 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

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

Objektnummer: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 24101032               |
| Wohnfläche   | ca. 157 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 7.5                    |
| Schlafzimmer | 5                      |
| Badezimmer   | 3                      |
| Baujahr      | 1982                   |
| Stellplatz   | 1 x Garage             |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Kaufpreis             | 785.000 EUR   |
| Haustyp               | Einfamilienhaus   |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig   |
| Bauweise              | Massiv  |
| Nutzfläche            | ca. 33 m <sup>2</sup>   |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung                           |

Objektnummer: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                             |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis           |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 163.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 06.10.2034      | Energie-Effizienzklasse     | F                           |
| Befuerung                  | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 2003                        |

Objektnummer: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## Die Immobilie



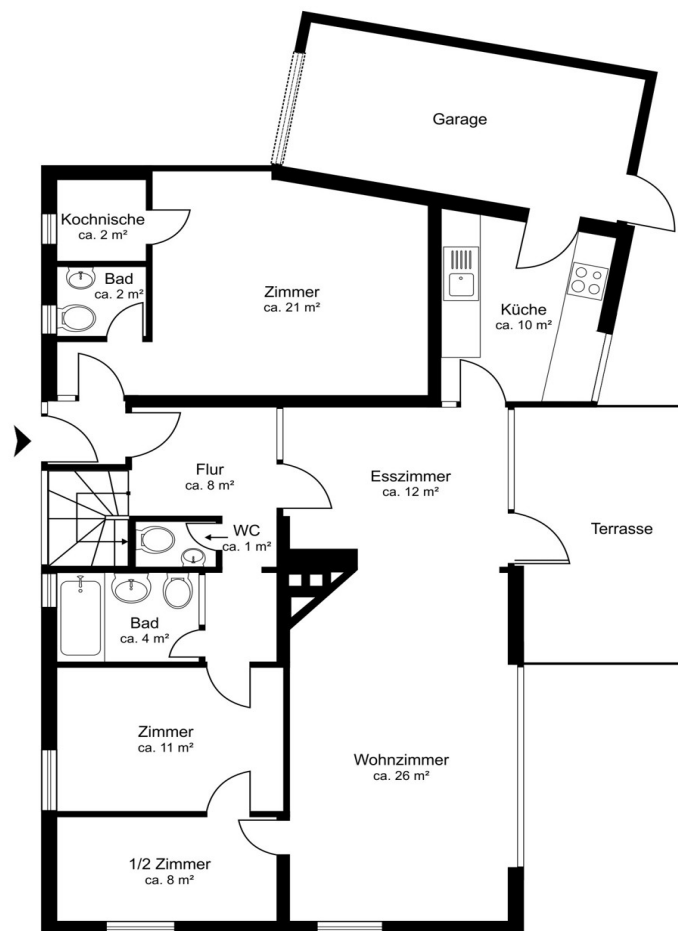
Objektnummer: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

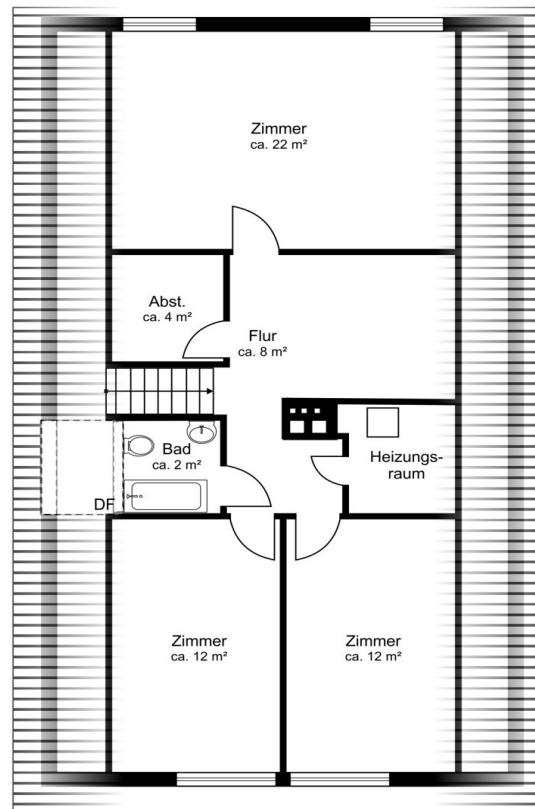
## Die Immobilie



Objektnummer: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## 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: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf**

## Ein erster Eindruck

Gestalten Sie hier Ihren individuellen Familien-Wohn(t)raum. Das großzügige Rotsteinhaus der Architekten Hübötter aus dem Baujahr 1982 befindet sich auf einem ca. 582 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer ruhigen Sackgasse - angrenzend an eine unbebaubare Grünanlage von Hamburg-Volksdorf. Hier erwarten Sie eine gute Bausubstanz, ein besonderes Wohngefühl und eine individuelle Raumaufteilung. Die ca. 157 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf zwei Ebenen mit insgesamt 7,5 Zimmern und bieten Platz für eine große Familie. Hier haben Sie für Ihre Familie maximalen Gestaltungsspielraum. Sie betreten das Haus über einen Windfang, von dem Sie die kleine Einliegerwohnung (1 Zimmer, Kochnische und Duschbad) sowie die Diele mit Treppenaufgang erreichen. Von der Diele gelangen Sie in den großzügigen Wohn-/Essbereich mit offenem Kamin und Zugang zu der nach Süden ausgerichteten Terrasse, auf der Sie entspannte Stunden mit Familie und Freunden genießen können. Zwei weitere Zimmer ermöglichen die Nutzung als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Die Küche, das Bad mit Badewanne und ein Gäste-WC vervollständigen das Erdgeschoss. Über eine charmante Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss, welches derzeit drei helle Zimmer, ein Bad mit Badewanne, einen Abstellraum und einen Heizungsraum bietet. Alle Bäder im Haus haben Tageslicht und das Erdgeschoss verfügt über einer Fußbodenheizung. Angrenzend an das Haus befindet sich eine kleine Garage mit direktem Zugang zum Wohnhaus. Die Aufteilung dieser Immobilie lässt zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten zu - beispielsweise für Wohnen und Arbeiten oder mehrere Generationen unter einem Dach. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!



**Objektnummer: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf**

## Alles zum Standort

Volksdorf ist eines der Walddörfer im grünen und ruhigen Nord-Osten Hamburgs und gehört zu den bevorzugten Wohngebieten der Hansestadt. Das Naturschutzgebiet Volksdorfer Wald, die Teichwiesen und das Museumsdorf Volksdorf bieten viele Erholungs- und Freizeitaktivitäten. Diverse Sportvereine, das Kino und das Freizeitbad sowie das Natur-Freibad gestalten das Leben für Jung und Alt abwechslungsreich und interessant. Im fußläufig entfernten Dorfkern finden Sie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, einen zweimal wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt, viele Restaurants sowie ein breites Angebot an Dienstleistern und Ärzten. Kindergärten und alle vorhandenen Schulformen, wie auch das nahegelegene Walddörfer Gymnasium, machen Volksdorf zu einem familienfreundlichen Stadtteil. Volksdorf ist durch die U-Bahnlinie U1 sehr gut mit der Hamburger Innenstadt verbunden, die Fahrtzeit beträgt ca. 25 Minuten. Die U-Bahnstation erreichen Sie fußläufig in wenigen Minuten. Auch das beliebte Alstertal-Einkaufszentrum erreichen Sie mit dem Bus sowie mit dem Auto in kürzester Zeit. In die Hamburger Innenstadt gelangen Sie mit dem PKW in ca. 25 Minuten. Die Buslinie Nr. 375 hält in unmittelbarer Nähe und bringt Sie im Ringverkehr direkt zur U-Bahn Volksdorf.

Objektnummer: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 163.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## 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)