

Hamburg – Sülldorf

Sonnenanbeter & Gartenliebhaber aufgepasst!

Property ID: 22132041



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 195.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 42 m² • ROOMS: 2

Property ID: 22132041 - 22589 Hamburg – Sülldorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 22132041 - 22589 Hamburg – Sülldorf

At a glance

Property ID	22132041	Purchase Price	195.000 EUR
Living Space	ca. 42 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2	Usable Space	ca. 10 m ²
Bedrooms	1	Equipment	Terrace, Garden / shared use
Bathrooms	1		
Year of construction	1953		

Property ID: 22132041 - 22589 Hamburg – Sülldorf

Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	333.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	01.10.2034		
Power Source	District heating		

Property ID: 22132041 - 22589 Hamburg – Sülldorf

The property



Property ID: 22132041 - 22589 Hamburg – Sülldorf

The property



Property ID: 22132041 - 22589 Hamburg – Sülldorf

The property



Property ID: 22132041 - 22589 Hamburg – Sülldorf

The property



Property ID: 22132041 - 22589 Hamburg – Sülldorf

The property



Property ID: 22132041 - 22589 Hamburg – Sülldorf

The property



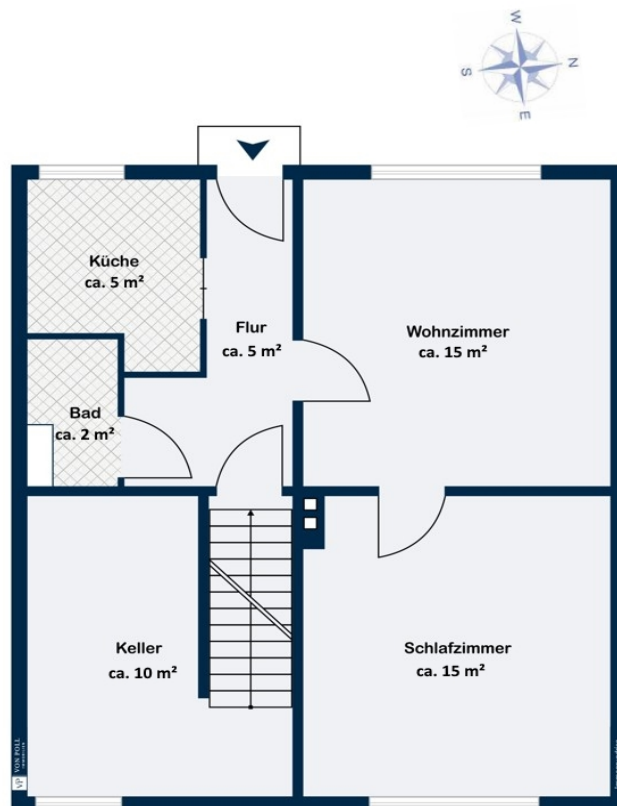
Property ID: 22132041 - 22589 Hamburg – Sülldorf

The property



Property ID: 22132041 - 22589 Hamburg – Sülldorf

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 22132041 - 22589 Hamburg – Sülldorf

A first impression

Mitte der 50er Jahre entstanden diese 32 Wohnungen, welche sich auf 16 sogenannte Duplex-Reihenhäuser verteilen. Die gesamte Anlage zeichnet sich durch viele Grünflächen und einen Spielplatz aus. Die Heizungs- und Warmwasserversorgung der WEG erfolgt über Fernwärme. Die hier angebotene Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss einer der Duplexhäuser und verteilt sich auf 2 Zimmer mit ca. 42 m² Wohnfläche. Die Küche wurde mit einer Modulküche von IKEA ausgestattet und verfügt über ein Fenster mit Blick auf die eigene Terrasse und in den dazugehörigen grünen Garten. Die Elektrik ist überwiegend aus dem Baujahr, wurde 2017 erweitert, dennoch sind Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Die Fenster wurden ca. 1992 erneuert und sind bereits doppelverglast. Über eine Treppe im Flur der Wohnung erreicht man den eigenen Kellerraum, welcher ausreichend Abstellfläche bietet. Die Genehmigung der WEG ist erteilt diesen zur Nutzzwecknutzung auszubauen, unter Berücksichtigung bestimmter Auflagen. Weitere Informationen stehen im Beschlussprotokoll 2023. Das Highlight dieser Wohnung ist mit Sicherheit der gen Südwesten gelegene Garten, der ausschließlich der Nutzung dieser Wohnung zugeordnet ist. Besonders in den Sommermonaten lädt dieser zum Sonnen und Verweilen ein. Eine Genehmigung seitens der WEG, für ein Gartenhaus sowie eine Terrassenüberdachung (ca. 3 m x 4 m), liegt bereits vor. Durch den Garten, die eigengenutzte Haustür und den eigenen Kellerabstellraum im Untergeschoss der Wohnung, entsteht ein gemütliches "Hausfeeling".

Property ID: 22132041 - 22589 Hamburg – Sülldorf

Details of amenities

- Laminat, Fliesen
- Modulküche IKEA
- große Fenster (ca. 1992)
- Terrasse mit großem Garten gen Südwesten (Sondernutzungsrecht)
- Genehmigung durch WEG für eine Terrassenüberdachung (ca. 3 m x 4 m)
- Genehmigung durch WEG für ein Gartenhaus
- Eigener Kellerabstellraum durch die Wohnung begehbar
- KFZ-Stellplätze sind in der Umgebung vorhanden und gegebenenfalls anmietbar

Property ID: 22132041 - 22589 Hamburg – Sülldorf

All about the location

Der beliebte Hamburger Stadtteil Sülldorf zählt zu den Elbvororten und grenzt direkt an Blankenese. Durch die grüne Umgebung und die Nähe zur Elbe mit ihren Stränden und den unzähligen Parks hat dieser Stadtteil einen ganz besonderen Charme. Der Waldpark Marienhöhe ist nur wenige Gehminuten von der Wohnung entfernt. Seine gewundenen Spazierwege mit Blicken bis weit in das Land hinein, ein großer Naturspielplatz, eine beliebte Skaterbahn, ein Sommer-Freibad und ein Rodelberg im Winter bieten ein attraktives Naherholungsprogramm für jedes Alter! Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf - Bäcker, Café, Friseur, Supermarkt - finden Sie fußläufig im Umkreis der Immobilie sowie auch im Ortskern von Blankenese. Im alten Dorfkern von Sülldorf gibt es noch richtige Bauernhöfe und einen Hofladen mit ausgezeichneten Bio-Produkten. Das prämierte Elbe-Einkaufszentrum mit seinen mannigfaltigen Geschäften ist in Kürze mit dem Auto zu erreichen. Spielplätze, Schulen, Ärzte und ein umfangreiches Sportangebot wie z.B. Golf, Tennis, Reiten oder Segeln stehen u. a. in der näheren Umgebung zur Verfügung. Den S-Bahnhof "Sülldorf", welcher Ihnen eine direkte Anbindung in die Hamburger Innenstadt (19 Minuten nach Altona, 28 Minuten bis zum Dammtor) sowie an den Hamburger Flughafen bietet, erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß. Gegenüber dem Sülldorfer S-Bahnhof stehen auch Buslinien zur Verfügung. Mit dem Auto fahren Sie ca. 25 Minuten in die Hamburger Innenstadt.

Property ID: 22132041 - 22589 Hamburg – Sülldorf

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 333.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Property ID: 22132041 - 22589 Hamburg – Sülldorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

Blankeneser Bahnhofstraße 50 Hamburg – Elbvororte

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com