

Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

# Familienglück mit Alsterblick: Exklusiv und einzigartig

Property ID: 23101049



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

RENT PRICE: 3.300 EUR • LIVING SPACE: ca. 210 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 2.663 m<sup>2</sup>

Property ID: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

- 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: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## At a glance

Property ID	23101049
Living Space	ca. 210 m <sup>2</sup>
Available from	01.07.2024
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1957
Type of parking	1 x Garage

Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Renovated
Usable Space	ca. 73 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	116.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	22.12.2030	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas		

Property ID: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## The property



Property ID: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## The property



Property ID: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## The property



Property ID: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## The property





Property ID: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## The property



Property ID: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## The property



Property ID: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## The property



Property ID: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## The property



Property ID: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## The property



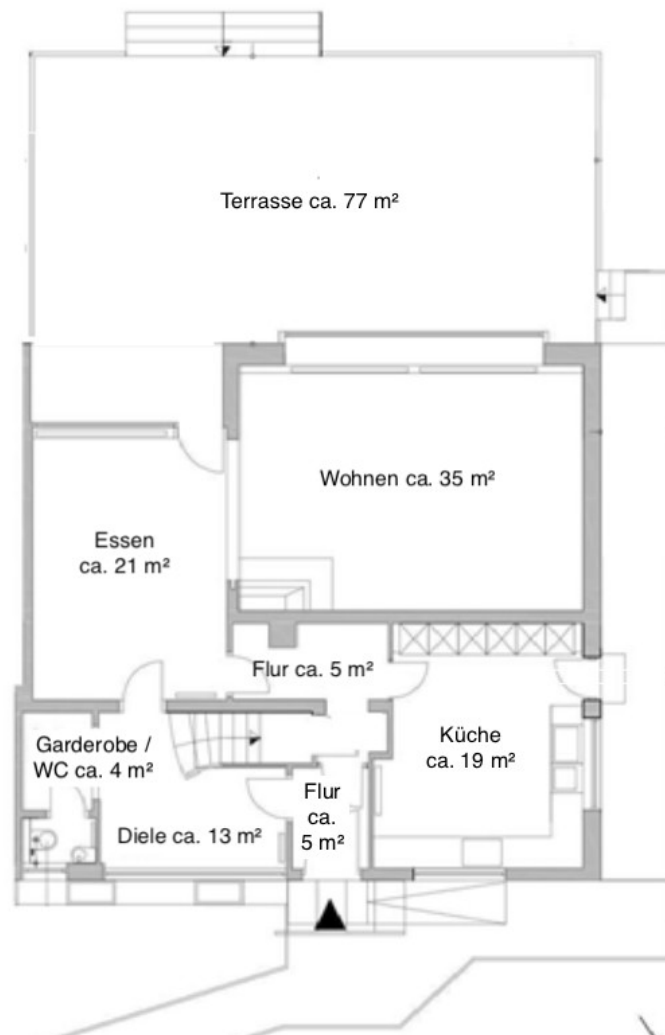
Property ID: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

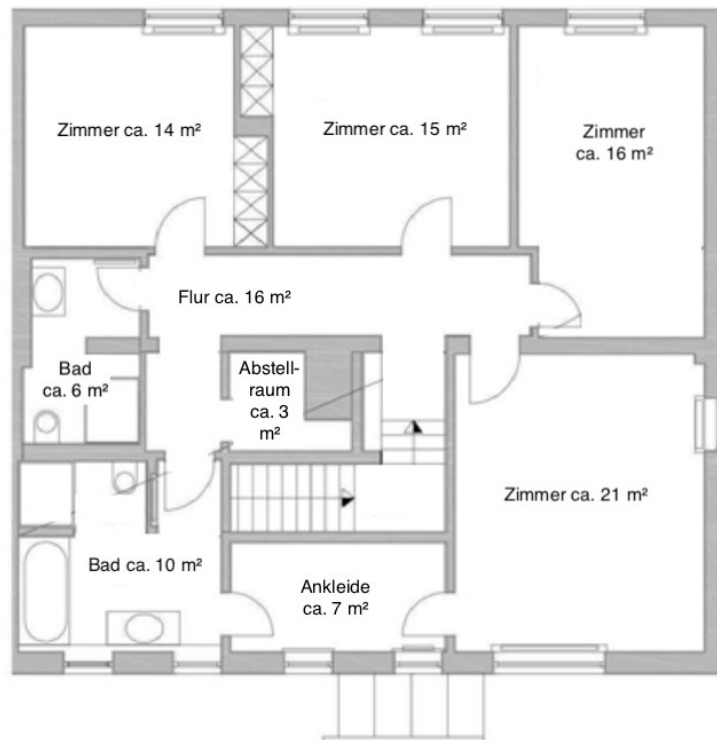
## The property



Property ID: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## 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: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## A first impression

Diese besonders großzügige Doppelhaushälfte ist Teil eines Architektenhauses aus dem Jahre 1957 und befindet sich auf einem wunderschönen Grundstück mit Parkcharakter und Blick zum Alsterlauf. Das gesamte Doppelhaus wurde in den Jahren 2020/2021 umfassend sowie aufwendig saniert und bietet eine sehr gehobene moderne Ausstattung. Der liebevoll gestaltete Eingangsbereich empfängt Sie mit einer großen lichtdurchfluteten Diele sowie einer Garderobe und Gäste-WC. Im Erdgeschoss befindet sich der große und gemütliche Wohnbereich mit einem Kamin und einer imposanten Fensterfläche. Die angrenzende Küche ist mit ansprechenden Einbauten und hochwertigen Geräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Vom Wohnbereich betreten Sie die riesengroße sonnige Terrasse mit einem überdachten Bereich sowie edlen Markisen mit Fernbedienung. Der Blick in den Garten ist zu allen Jahreszeiten ein absoluter Genuss und die große Fläche bietet Zugang zum Alsterufer, einen Grillplatz als auch vielfältige andere Möglichkeiten für den Aufenthalt im Freien. Ein Rasenroboter erledigt die Pflege und die rundherum schöne Bepflanzung bietet Privatsphäre. Das Obergeschoss des Hauses erreichen Sie über einen stilvollen Treppenaufgang. Durch neu eingebaute Dachflächenfenster und eine eindrucksvolle Deckenhöhe empfängt Sie auch der obere Flur besonders freundlich. Hier befinden sich vier großzügige Zimmer, die Platz für eine Familie mit Kindern oder Wohnen und Arbeiten bieten. Zudem gibt es zwei moderne Bäder, das Vollbad en suite betreten Sie sowohl über die Ankleide als auch von der Flurseite. Das weitere Duschbad könnte ein ideales Kinderbad sein. Charmante Einbauten, Kleiderschränke und Abseiten in den Dachnischen bieten viel Staufäche. Auch ein praktischer Abstellraum wurde in dieser Ebene eingeplant. Die Bodenflächen und das Kellergeschoss bieten weitere Abstellflächen sowie einen gut gestalteten Wäschekeller. Eine Gemeinschaftsgarage mit vorbereiteter Wallbox rundet das Angebot ab. Dieses wunderschöne Familienidyll sollten Sie unbedingt bei einer persönlichen Besichtigung auf sich wirken lassen!

Property ID: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Details of amenities

- \* Stilvoller, geölter Parkettboden (EG) und Designbelag in Holzoptik (OG)
- \* Einbauküche von Hummel mit Siemens-Markengeräten
- \* Bäder mit Fußboden- und Handtuchhalterheizung
- \* Teilweise imposante Deckenhöhen von bis zu 3 m (OG)
- \* Süd/West-Terrasse mit elektrischen Markisen
- \* Gegensprechanlage
- \* eigener großer Gartenbereich mit Rasenroboter und Brunnenversorgung
- \* Garagenstellplatz (Vorbereitung für Wallbox) sowie elektrische Toranlage

Property ID: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## All about the location

Diese besondere Immobilie liegt idyllisch im Hamburger Stadtteil Wohldorf-Ohlstedt, der zu den beliebten Hamburger Walddörfern zählt. Die umliegende Bebauung besteht aus Villen und Einfamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken - teilweise direkt am Alsterlauf. In unmittelbarer Nähe befindet sich das große Naturschutzgebiet Duvenstedter Brook wie auch der Wohldorfer Wald mit Hamburgs größtem Laubmischwald. Beides lädt zu ausgiebigen Spaziergängen und Radtouren ein. Die Dinge des täglichen Bedarfs können auf dem Wohldorfer Wochenmarkt oder im Supermarkt im benachbarten Duvenstedt eingekauft werden. Der große Hofladen des Bio-Gutes 'Wulksfelde' im Nachbarort Tangstedt ist ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen. Des Weiteren lädt das bekannte und exklusive Alstertal-Einkaufs-Zentrum mit seinen zahlreichen Geschäften zum Shoppen ein. Eine direkte Busverbindung nach Poppenbüttel zur S-Bahn sowie die U-Bahnstation Ohlstedt sind fußläufig erreichbar. Verschiedene Kindergärten sowie eine Grundschule und ein Gymnasium befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für Sportbegeisterte bietet der TSV eine Vielzahl an sportlichen Aktivitäten wie zum Beispiel Tennis, Handball, Fußball oder Leichtathletik für Kinder und Erwachsene an. Drei schöne Golfclubs befinden sich in der Nähe. Mit dem Pkw erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in ca. 25 Minuten und den Hamburger Flughafen in ca. 20 Minuten.

Property ID: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.12.2030.

Endenergiebedarf beträgt 116.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)