

Hamburg – Volksdorf

Familien-Wohn(t)raum zur individuellen Gestaltung

Property ID: 24101032



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 785.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 157 m² • ROOMS: 7.5 • LAND AREA: 582 m²

Property ID: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

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

Property ID: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

At a glance

Property ID	24101032	Purchase Price	785.000 EUR
Living Space	ca. 157 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7.5	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 33 m ²
Year of construction	1982	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	163.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	06.10.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2003

Property ID: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

The property



Property ID: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

The property



Property ID: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

The property



Property ID: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

The property



Property ID: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

The property



Property ID: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

The property



Property ID: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

The property



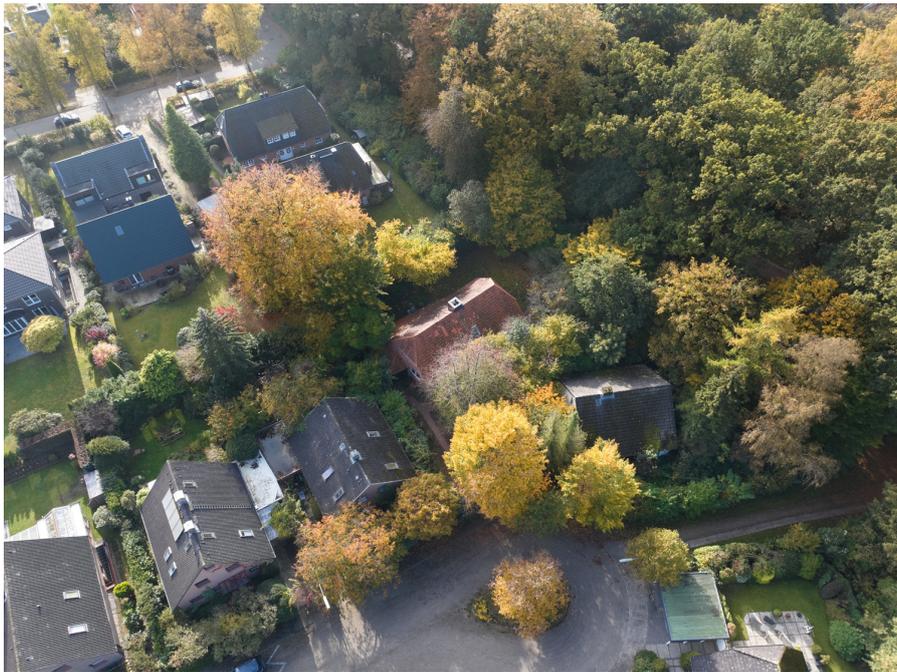
Property ID: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

The property



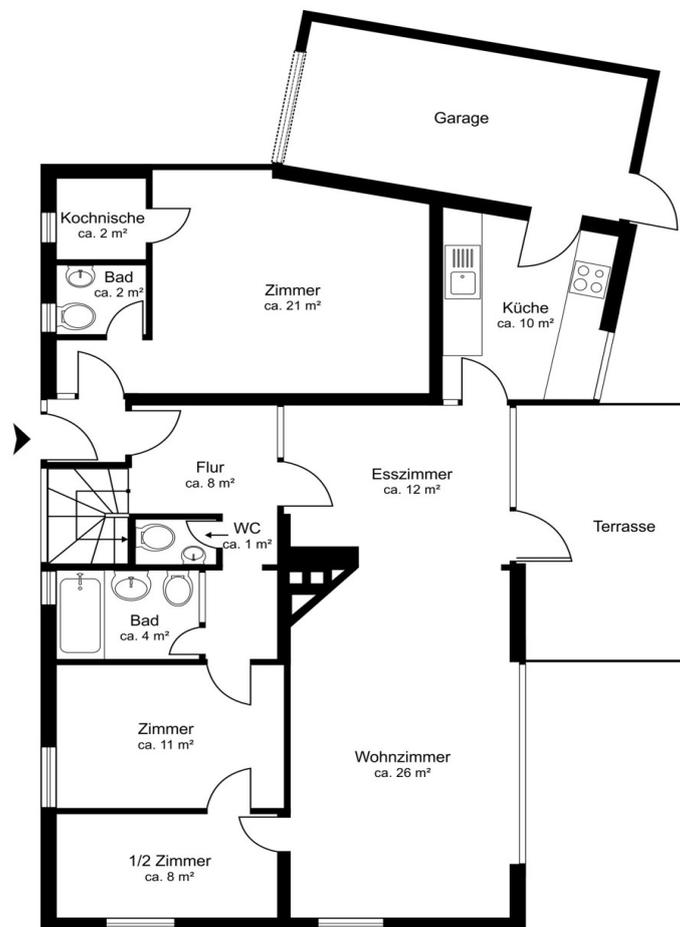
Property ID: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

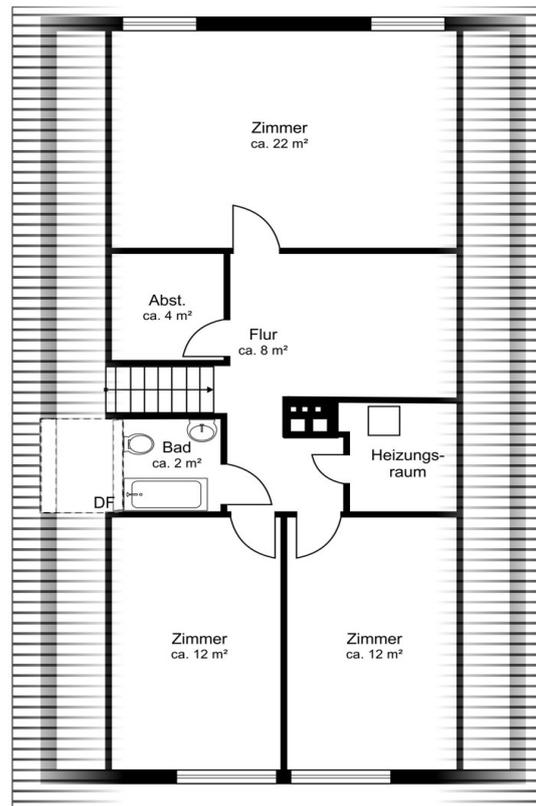
The property



Property ID: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

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: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

A first impression

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 m² 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 m² 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!

Property ID: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

All about the location

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 Walddorfer 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.

Property ID: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 163.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sandra Husemann

Poppenbütteler Weg 191a Hamburg – Alstertal

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com