

Hamburg – Volksdorf

# Grund genug: Hygge - Haus und ganz viel Spielraum

Property ID: 25197003



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

**PURCHASE PRICE: 849.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 98 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 1.527 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25197003 - 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: 25197003 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## At a glance

Property ID	25197003
Living Space	ca. 98 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1960
Type of parking	2 x Car port

Purchase Price	849.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2011
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 138 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 25197003 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	284.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	21.01.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1993



Property ID: 25197003 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## The property





Property ID: 25197003 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## The property



Property ID: 25197003 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## The property





Property ID: 25197003 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## The property





Property ID: 25197003 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## The property





Property ID: 25197003 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## The property





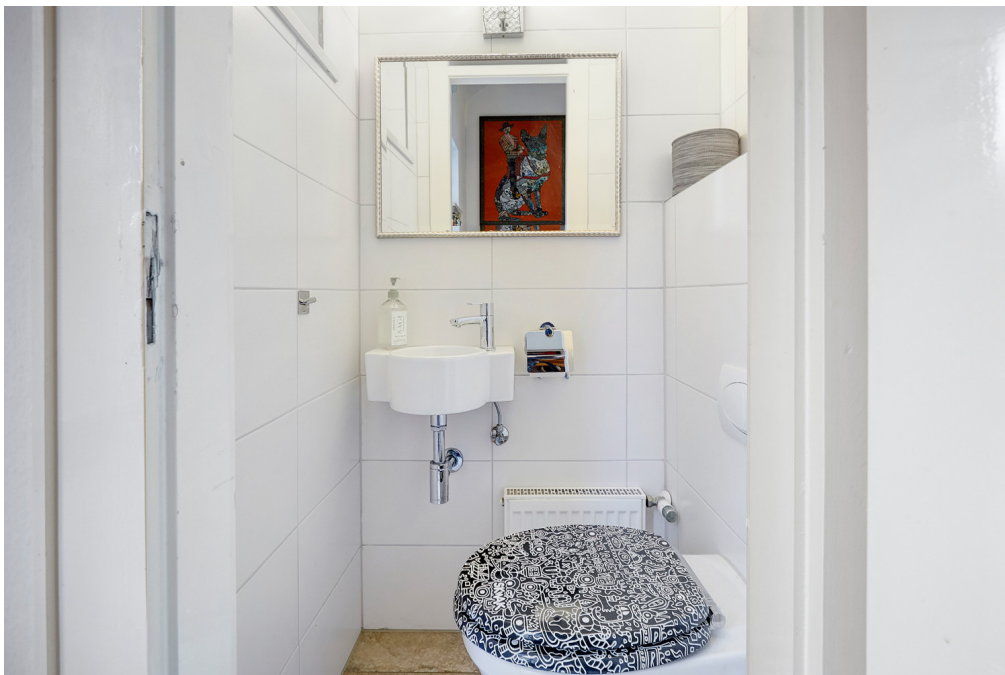
Property ID: 25197003 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## The property



Property ID: 25197003 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## The property





Property ID: 25197003 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## The property



Property ID: 25197003 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## The property





Property ID: 25197003 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## The property





Property ID: 25197003 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## The property





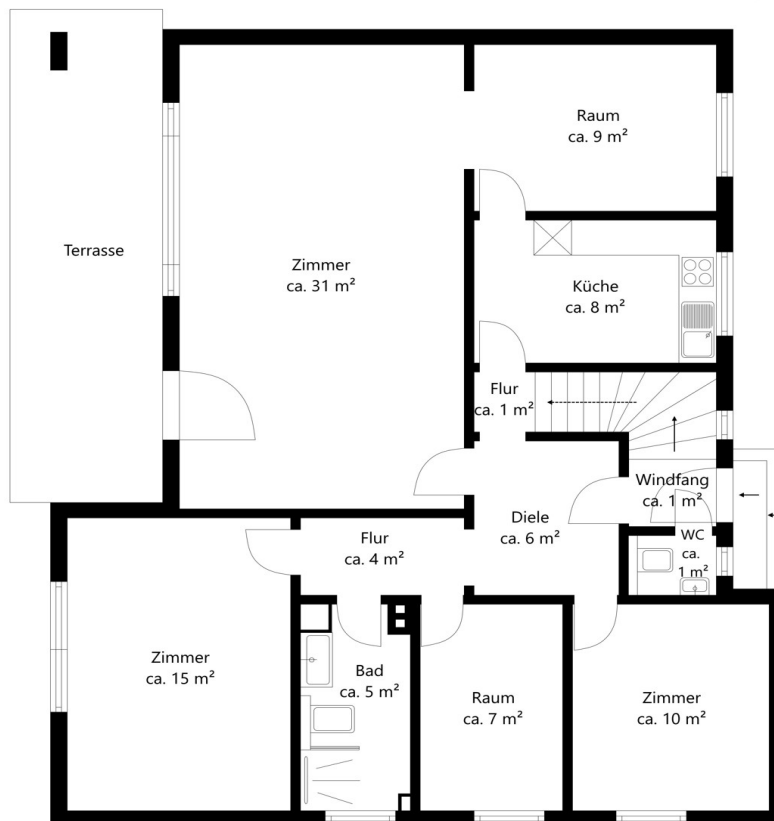
Property ID: 25197003 - 22359 Hamburg – Volksdorf

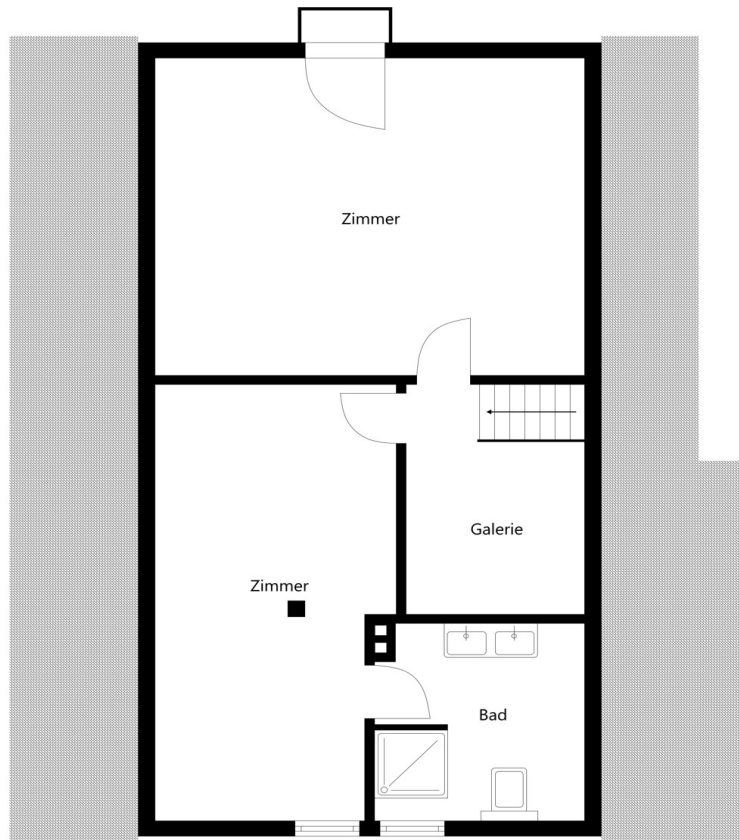
## The property



Property ID: 25197003 - 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: 25197003 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## A first impression

Fußläufig zum Volksdorfer Ortskern liegt dieses zauberhafte und gepflegte Einfamilienhaus zurückgesetzt von der Straße hinter einem ortstypischen Knick und Fußweg. Hohe Kirschlorbeerhecken im Vorgarten sorgen für Sichtschutz und Privatsphäre. Der überdachte Hauseingang führt in den ersten Flur, von dem Gäste-WC und die schöne Original-Holztreppe ins Obergeschoss abgehen. Von hier aus gelangen Sie geradewegs in den Hauptflur, der komfortabel Platz bietet für Ihre Garderobe. Der Grundriss im Erdgeschoss ist sinnvoll und überaus wohnlich gestaltet. Auf der einen Seite liegen Schlaf-, Arbeits- und Badezimmer, auf der anderen Seite Küche und Esszimmer und zentral das große, gemütliche Wohnzimmer mit herrlichem Blick in den weitläufigen Garten. Mit idealer Südausrichtung genießen Sie auf diesem Grundstück Licht und Sonne an vielen Stunden des Tages. Die breite, überdachte Terrasse bietet bei Bedarf zudem Schatten und Schutz bei Regen. Eine beeindruckend große Rasenfläche lässt nicht nur das Gärtner-Herz höherschlagen. Große und kleine Kinder können sich hier in diesem komplett eingezäunten Garten wirklich austoben. Das Haus selbst ist wahrlich als Raumwunder zu bezeichnen: Im Erdgeschoss stehen Ihnen neben dem Wohnzimmer insgesamt vier weitere Räume zur Verfügung. Zusätzlich bietet das wohnlich ausgebaute Dachgeschoss zwei gut geschnittene Räume plus die Galerie und ein Duschbad. Die Immobilie ist teilunterkellert. Für den nötigen Stauraum ist somit ebenfalls gesorgt. Sollten Sie sich noch mehr Platz wünschen, besteht die Möglichkeit eines Anbaus, wie es in der direkten Nachbarschaft bereits sehr gelungen umgesetzt wurde. Böden und Bäder wurden schon modernisiert, auch das Dach ist 2011 neu eingedeckt und gedämmt worden. Ein hübsches Gartenhaus sowie ein Doppel-Carport runden dieses attraktive Immobilienangebot im schönen Volksdorf perfekt ab. Die Immobilie ist gut vermietet und kann auf Wunsch und nach Absprache frei geliefert werden. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.

Property ID: 25197003 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## All about the location

Volksdorf ist eines der beliebten 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. 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: 25197003 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 284.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. 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: 25197003 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Katrin Ebbers

---

Hamburger Straße 25 Ahrensburg

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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