

Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

# Villa im Bauhausstil: energieeffizient, elegant und großzügig

Número de propiedad: 24101027



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

PRECIO DE COMPRA: 1.790.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 320 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.482 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24101027 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24101027 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## De un vistazo

Número de propiedad	24101027
Superficie habitable	ca. 320 m <sup>2</sup>
Habitaciones	6
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	2008
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	1.790.000 EUR
Casa	Villa
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 15 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24101027 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

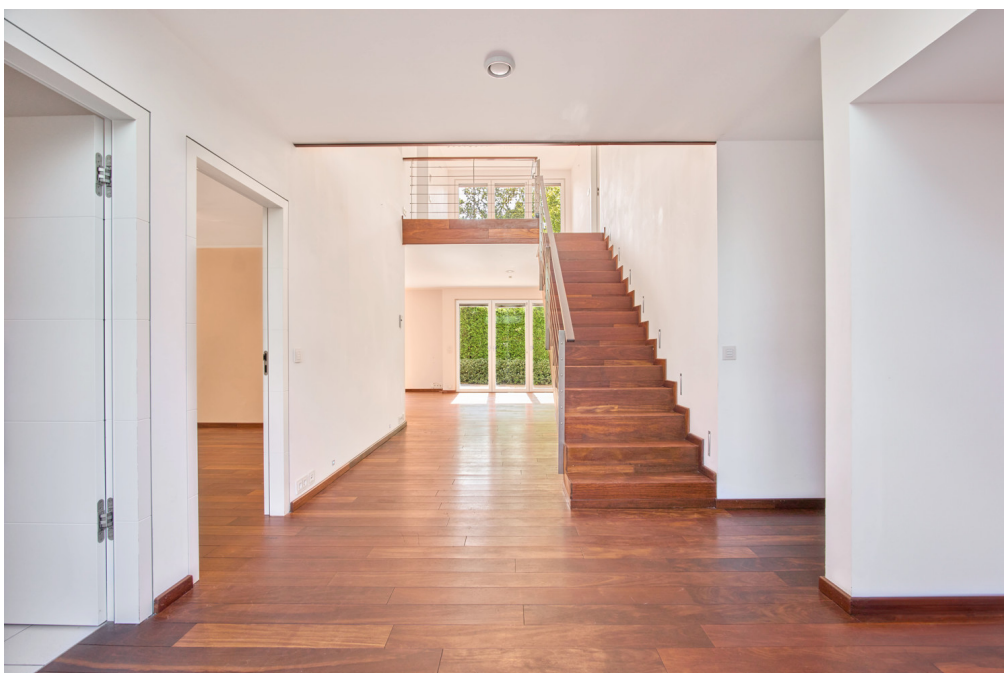
## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	ELECTRICITY	Consumo de energía final	21.83 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	18.07.2034	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Eléctrica		



Número de propiedad: 24101027 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 24101027 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## La propiedad





Número de propiedad: 24101027 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 24101027 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## La propiedad





Número de propiedad: 24101027 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 24101027 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## La propiedad





Número de propiedad: 24101027 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## La propiedad





Número de propiedad: 24101027 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 24101027 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## La propiedad





Número de propiedad: 24101027 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## La propiedad





Número de propiedad: 24101027 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## La propiedad





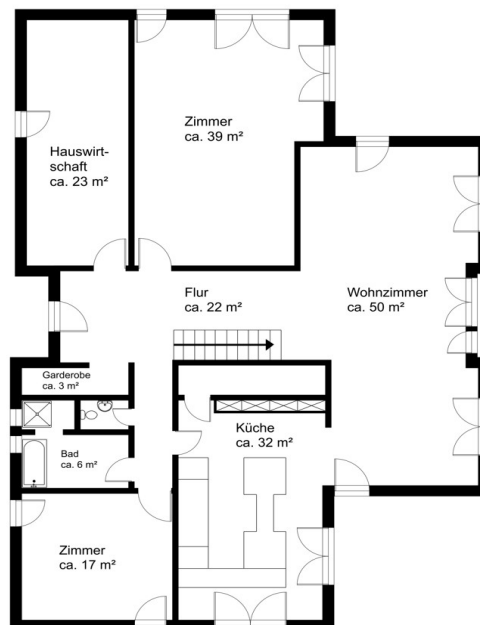
Número de propiedad: 24101027 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

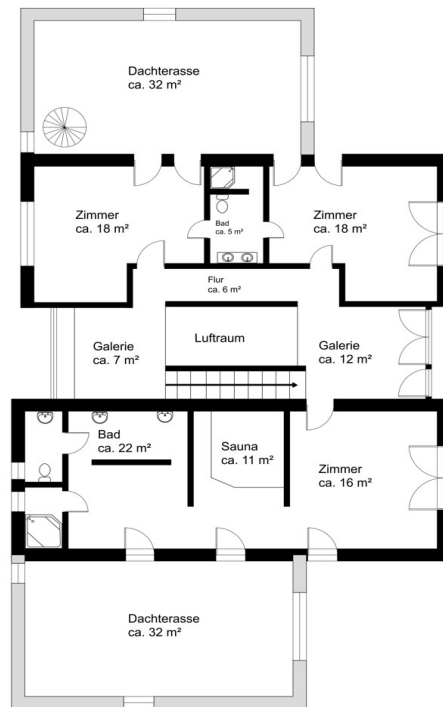
## La propiedad



Número de propiedad: 24101027 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



Número de propiedad: 24101027 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## Una primera impresión

Diese Immobilie ist ein Highlight für alle, die das Besondere suchen und sich von nichts anderem beeindrucken lassen. Ein energieeffizientes Einfamilienhaus im Bauhausstil, das höchsten Ansprüchen an Komfort gerecht wird, steht zum Verkauf! Die Villa wurde unter Verwendung modernster Technologien und Materialien erbaut und besticht durch ihre erstklassige Ausstattung sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Das Erdgeschoss überzeugt mit weitläufigen und lichtdurchfluteten Wohnräumen, einer offenen Küche mit ansprechenden Einbauten, Miele-Markengeräten und einem modernen Küchenblock. Selbstverständlich wurde auch an einen separaten Trakt für Gäste mit eigenem Bad und an ein Home-Office gedacht. Der imposante Treppenaufgang ins Obergeschoss mit Galerie ist das Herzstück des Hauses und trennt im Obergeschoss optisch den Eltern- vom Kinderbereich. Alle Schlafräume haben selbstverständlich Zutritt zu den jeweiligen sonnigen Dachterrassen. Zwei Designer-Bäder sind im Obergeschoss ebenfalls vorhanden und vereinen Komfort mit Privatsphäre. Bodentiefe Fenster mit elektrischen, innenliegenden Jalousien lassen sich bequem per Knopfdruck regeln und sorgen für optimalen Sonnen- und Sichtschutz. Der hochwertige Holzdielenboden aus brasilianischem Kristalleichenholz schafft eine besondere Wohlfühlatmosphäre – auf beiden Ebenen! Selbstverständlich ist auch eine individuelle Regelung der Fußbodenheizung in jedem Raum möglich. Der Außenbereich dieser Villa besteht aus zwei Terrassen, einem schönen Gartenbereich mit altem Baumbestand und modernen Sichtschutzelementen sowie zwei Außenstellplätzen und einer Garage. Die Lage des Anwesens auf einer Anhöhe unterstreicht dessen beeindruckenden Charme. Die komfortable Zufahrt sowie eine beheizbare Auffahrt wird gemeinsam mit dem hinteren Nachbarn genutzt. Von der Straße aus ist diese Immobilie idealerweise uneinsehbar. Überzeugen Sie sich gern bei einer persönlichen Besichtigung - hier erwartet Sie Ihr neues Zuhause!

Número de propiedad: 24101027 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## Detalles de los servicios

- \* Niedrigenergiehaus in massiver Bauweise
- \* Erdwärmepumpe
- \* Be- und Entlüftungsanlage + Wärmerückgewinnung + Kühlung
- \* Fußbodenheizung im gesamten Haus (dient an heißen Tagen auch zur Kühlung)
- \* Massivholzdielen / brasilianische Kristalleiche (Wohn-/Schlafräume, Diele, Galerie und Flure)
- \* Design-Küche mit Mittelblock inkl. Einbaugeräten von Miele
- \* Bäder mit bodentiefen Rainshower-Duschen, Designobjekten, separaten WCs
- \* Masterbad zusätzlich mit freistehender Whirlpool-Badewanne
- \* Sauna im Elternbereich
- \* Bodentiefe Holz-/Alufenster mit elektrischen, innenliegenden Jalousien
- \* Innentüren mit innenliegenden Scharnieren und Schattenfugen
- \* Bussystem mit Schalterabdeckungen von Gira in Glasdesign
- \* KNX-Lichtsystem mit verschiedenen Stimmungsszenarien
- \* Zentrale Staubsaugeranlage
- \* Gaskamin (mit Gasflasche)
- \* Große Außenterrasse aus strapazierfähigem Hartholz „Ipe Lapacho“
- \* Zwei große Dachterrassen (Ost- sowie West-Ausrichtung, auch Holzbelag)
- \* Kleinbrunnenanlage für die Gartenbewässerung
- \* LED-Außenbeleuchtungssystem
- \* Garage und zwei Außenstellplätze
- \* Zufahrt mit elektrischer Toranlage, beheizbare Auffahrt

Número de propiedad: 24101027 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in der exklusiven Wohngegend von Lemsahl-Mellingstedt in fussläufiger Nähe zum Alsterlauf und zum Alsterwanderweg. Die Nachbarschaftsbebauung ist von hochwertigen Immobilien auf großzügigen Grundstücken geprägt. Lemsahl-Mellingstedt liegt im Nord-Osten der Hansestadt Hamburg und gehört zu den beliebtesten Stadtteilen des Alstertals. Viele Wälder und Grünflächen sowie der Alsterwanderweg laden zum Wandern, Joggen, Fahrradfahren und Entspannen ein. Die Naturschutzgebiete Wittmoor, Rodenbeker Quellental oder der Wohldorfer Wald befinden sich alle in direkter Umgebung und bieten allesamt hervorragende Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Der exklusive Golf & Country Club Hamburg-Treudenberg, Sport- und Reitvereine, Musik- und Tanzschulen sowie weitere Angebote machen das tägliche Leben in Lemsahl-Mellingstedt, sowohl für Erwachsene als auch für Kinder und Jugendliche, abwechslungsreich und interessant. Vor Ort gibt es eine Grundschule und mehrere Kindertagesstätten. Alle weiterführenden Schulen befinden sich in den benachbarten Stadtteilen Poppenbüttel, Bergstedt und Ohlstedt. Die Dinge des täglichen Bedarfs erledigen Sie bequem in Lemsahl-Mellingstedt oder im nahegelegenen Duvenstedt, welches ein vielfältiges Einkaufsangebot und auch einen Wochenmarkt bereithält. Die Hamburger Innenstadt erreichen Sie mit dem PKW innerhalb von ca. 30 Minuten und diese ist - wie auch das ca. 10 Minuten entfernte Alstertal-Einkaufszentrum - gut mit den ÖPNV zu erreichen. Den Hamburger Flughafen erreichen Sie in nur ca. 15 Autominuten. Mit dem ÖPNV benötigen Sie zum Hamburger Flughafen ca. 40 Minuten.

Número de propiedad: 24101027 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 21.83 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

Número de propiedad: 24101027 - 22397 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Sandra Husemann

---

Poppenbütteler Weg 191a Hamburgo - 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)