

Hamburg – Osdorf

# Einfach entzückend: modernisiertes Reihenendhaus in grüner, ruhiger Lage!

CODE DU BIEN: 24132022



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

PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 90 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 293 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24132022
Surface habitable	ca. 90 m <sup>2</sup>
Pièces	3.5
Chambres à coucher	3
Année de construction	1971
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	495.000 EUR
Type de bien	Maison en bande de tête
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Modernisé
Surface de plancher	ca. 40 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	01.05.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	195.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	F

CODE DU BIEN: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

## La propriété



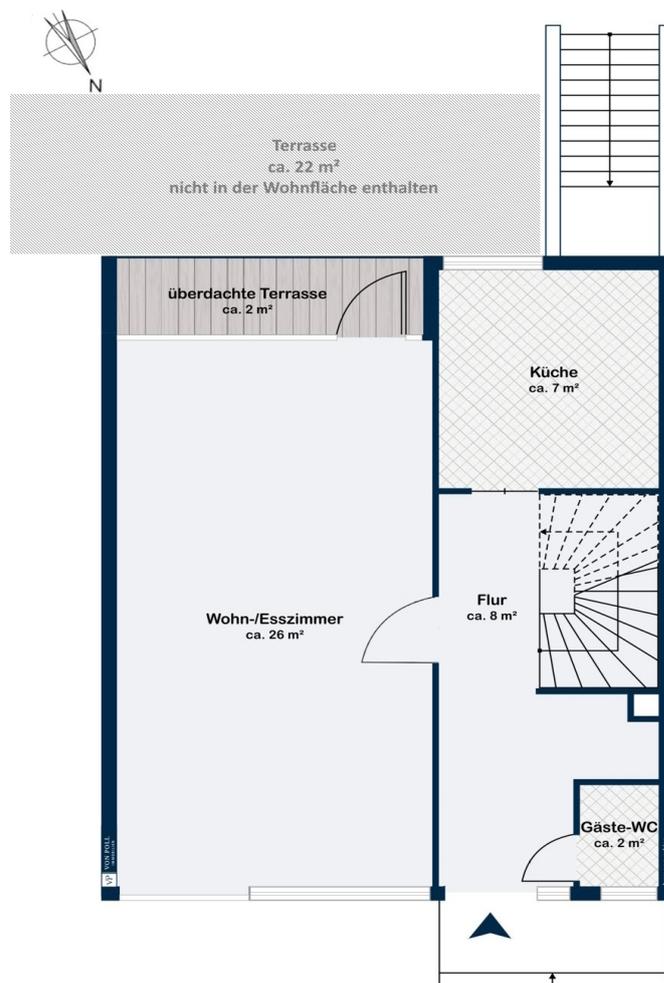
CODE DU BIEN: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

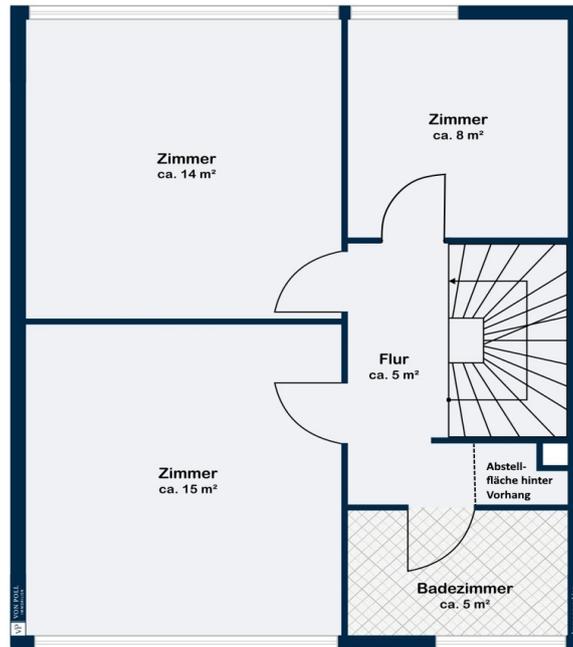
## La propriété

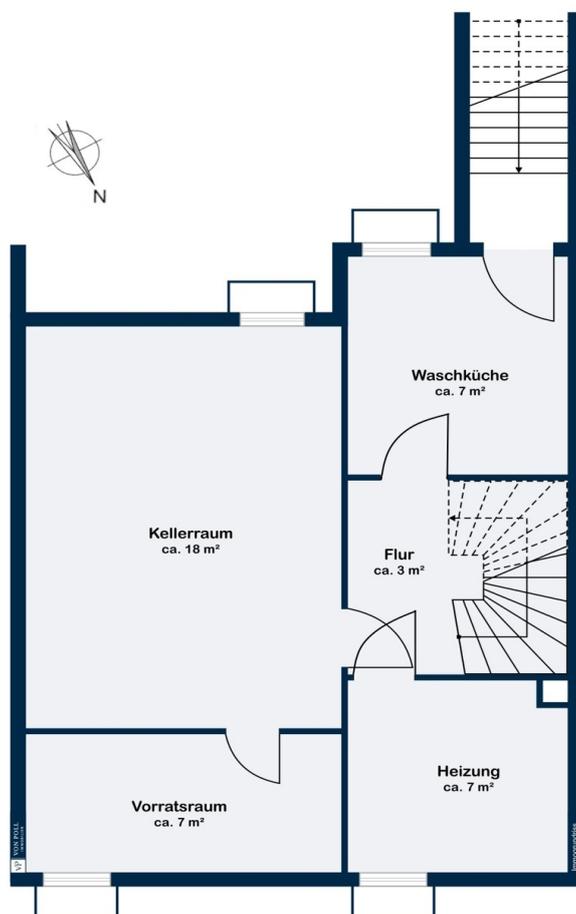


CODE DU BIEN: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf**

## Une première impression

Dieses hübsche, 1971 in massiver Bauweise aus Beton erbaute Reihenendhaus wurde von 2010 bis 2023 mit viel Liebe und Aufwand modernisiert: Komplette Dach-Neueindeckung mit Dämmung, Dämmung der Giebelwand, Fassadenanstrich, teilweise Innendämmung zweier Zimmer im Obergeschoss, Fenster, Bäder und Gäste-Toilette, Fußboden im Erdgeschoss, Türen und Zargen im Erdgeschoss, Küche, Terrasse, ... die Liste ließe sich endlos fortführen! Bei Interesse stellen wir Ihnen gern eine genaue Übersicht zur Verfügung. Ganz aktuell ist das Thema "Dichtheitsprüfung" erledigt worden, damit haben Sie also auch keinerlei Aufwand mehr. Alles ist hell und freundlich und strahlt einen hohem Wohnkomfort aus. Der große Wohn- und Essbereich blickt in den wunderschönen Südwestgarten, der sorgsam gepflegt wird. Die moderne Küche besitzt alle wichtigen Gerätschaften und ganz viel Stauraum für "Pütt un Pann". Im Obergeschoss befinden sich zwei große und ein kleineres Schlafzimmer, letzteres kann aber auch als Ankleide- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Das Duschbad ist komfortabel eingerichtet – eine kleine, aber feine Wohlfühloase. Die Kellerräume bieten viel Platz zum Abstellen, für die Heizung sowie Waschmaschine & Trockner. Zum Eigentum gehören zusätzlich noch 1/8 Miteigentumsanteil am Flurstück 3857 (Gesamtgröße ca. 13 m<sup>2</sup>) und 1/36 Miteigentumsanteil am Flurstück 3833 (Garagenhof, Gesamtgröße ca. 632 m<sup>2</sup>). Dementsprechend rundet ein dazugehöriger Garagenstellplatz dieses attraktive Immobilienangebot ab. Wenn Sie also am liebsten nur noch streichen und einziehen möchten, freuen wir uns auf Ihren Besichtigungswunsch!

**CODE DU BIEN: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf**

## Tout sur l'emplacement

In einer wunderbar zentral gelegenen und doch grünen Wohngegend von Osdorf, welche durch Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung geprägt ist, befindet sich dieses hier zu verkaufende Reihenendhaus. Verschiedene Schulen und Kindergärten sind unmittelbar zu Fuß sowie mit dem Fahrrad zu erreichen. Eine zahlreiche Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie im Born Center, Lurup-Center sowie auch im beliebten Elbe-Einkaufszentrum. Auch der berühmte Botanische Garten sowie die Elbe mit dem Fähranleger Teufelsbrück sind mit dem Fahrrad in nur 15 Minuten erreichbar. Die medizinische Versorgung ist durch verschiedenste Arztpraxen in nächster Umgebung gewährleistet. Ein umfangreiches Sportangebot, wie z.B. Fußball, Tennis und Hockey, steht in der näheren Umgebung zur Verfügung. Der nahe gelegene Altonaer Volkspark, die Trabrennbahn, das Volksparkstadion sowie die Barclaycard Arena bieten einen hohen Freizeitwert. Die Innenstadt ist mit zahlreichen Buslinien gut zu erreichen. Mit dem Auto gelangen Sie binnen ca. 30 Min. in die Hamburger City. Eine optimale Verkehrsanbindung bietet zudem die Autobahn A7.

**CODE DU BIEN: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 195.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

CODE DU BIEN: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Janina Stuwe & Sandra Lundt

---

Blankeneser Bahnhofstraße 50 Hamburg - banlieue de l'Elbe

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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