

Hamburg – Hummelsbüttel

# Im Grünen gelegenes Raumwunder zur Selbstverwirklichung!

CODE DU BIEN: 24187023



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

PRIX D'ACHAT: 625.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 152 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 225 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

- 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: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24187023
Surface habitable	ca. 152 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1980
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	625.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	116.80 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.11.2033	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

## La propriété



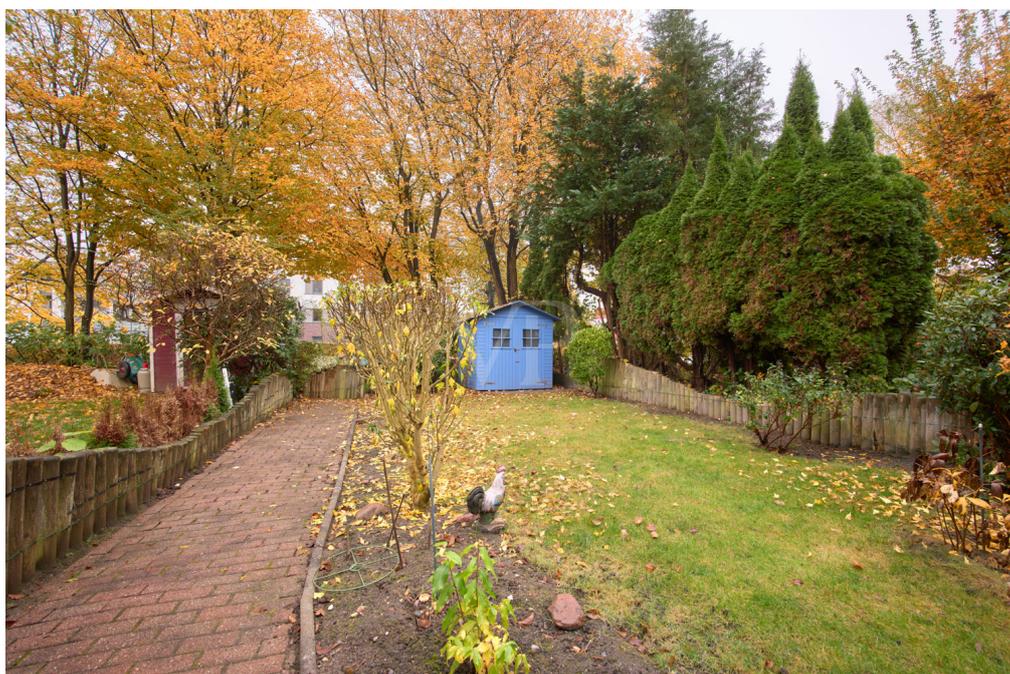
CODE DU BIEN: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

## La propriété



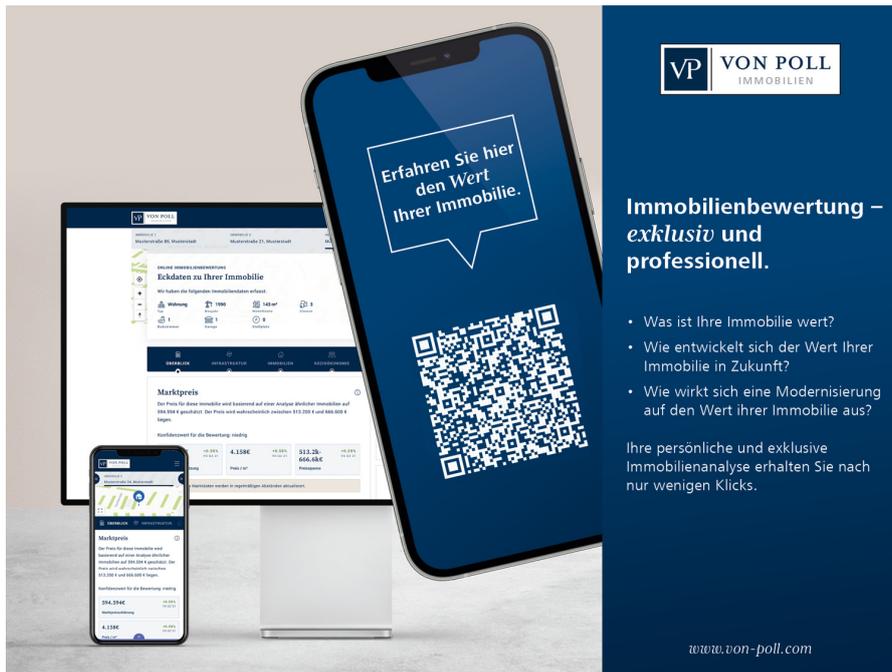
CODE DU BIEN: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

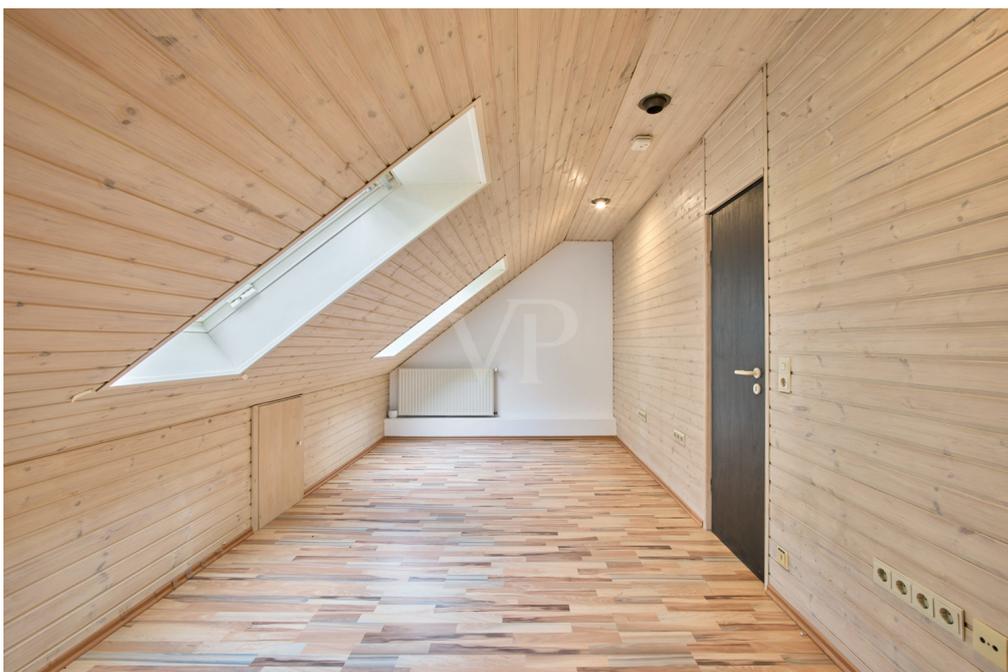
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



CODE DU BIEN: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

## La propriété



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

## La propriété

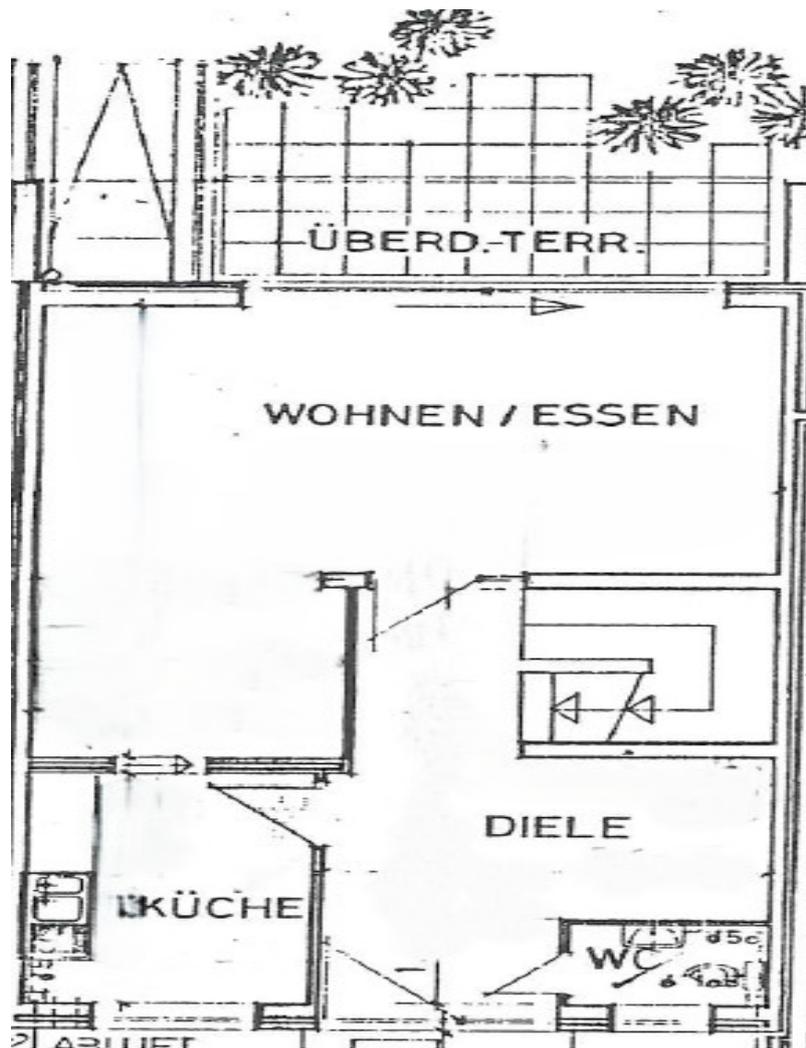


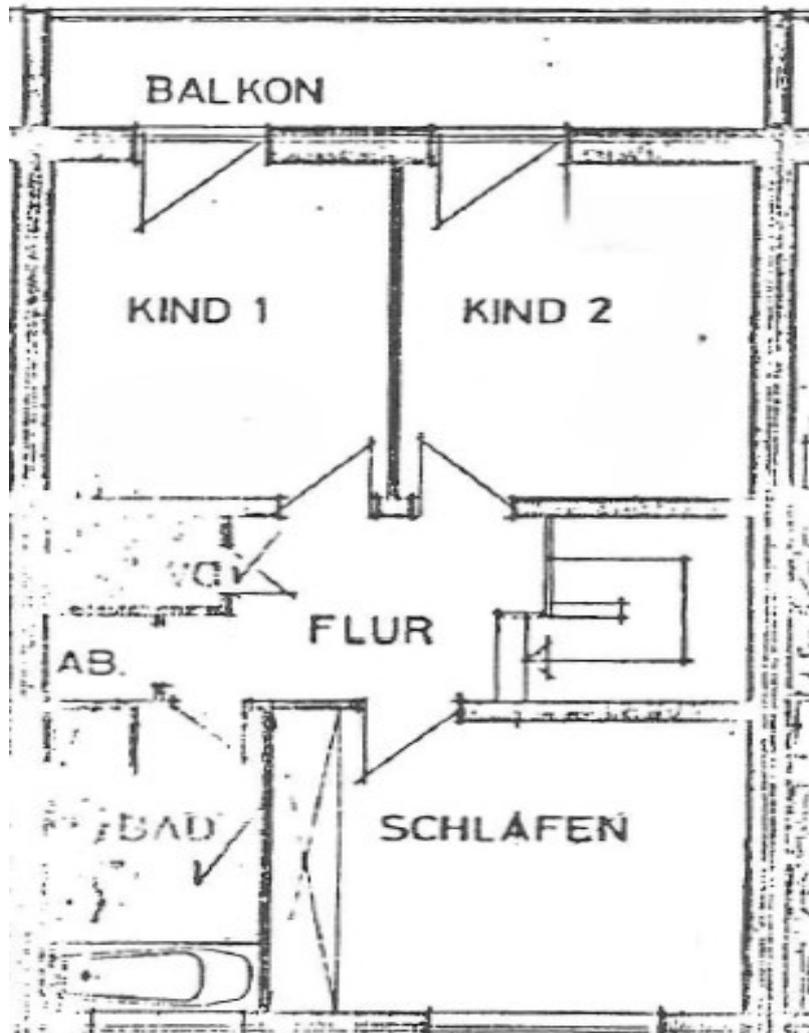
Matthias Preuß  
Immobilienmakler (IHK)  
Geschäftsstellenleiter  
**T: 040 - 41 34 63 30 0**  
matthias.preuss@von-poll.com

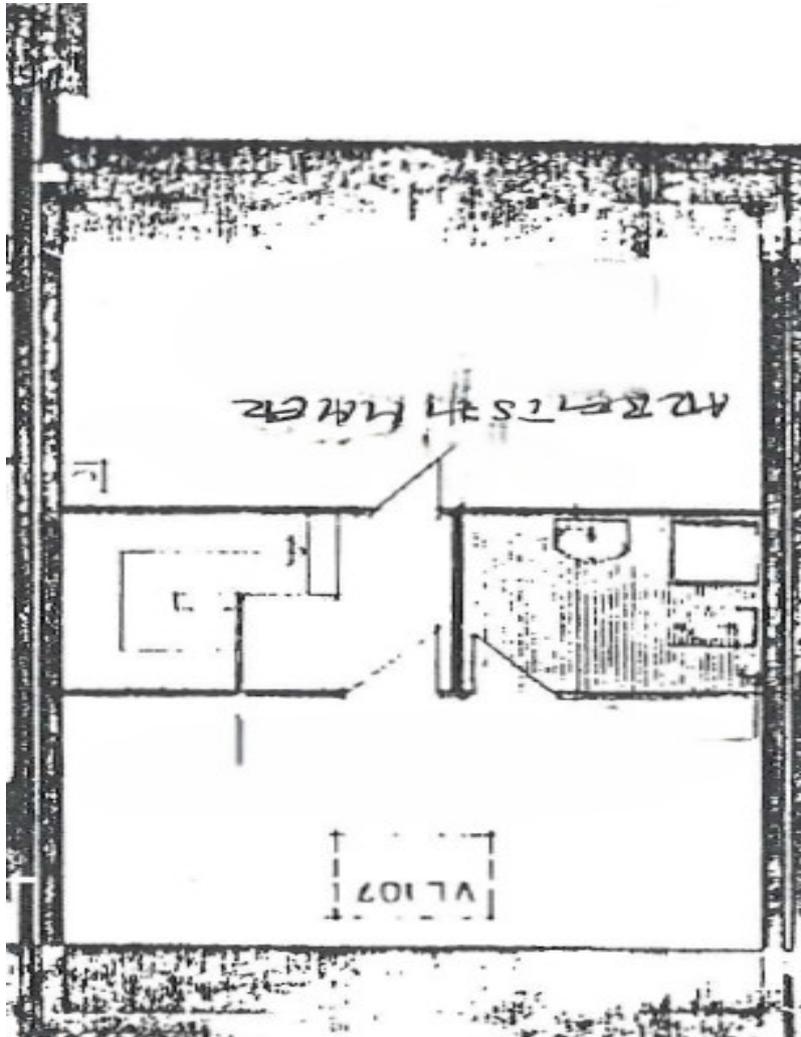
*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)*

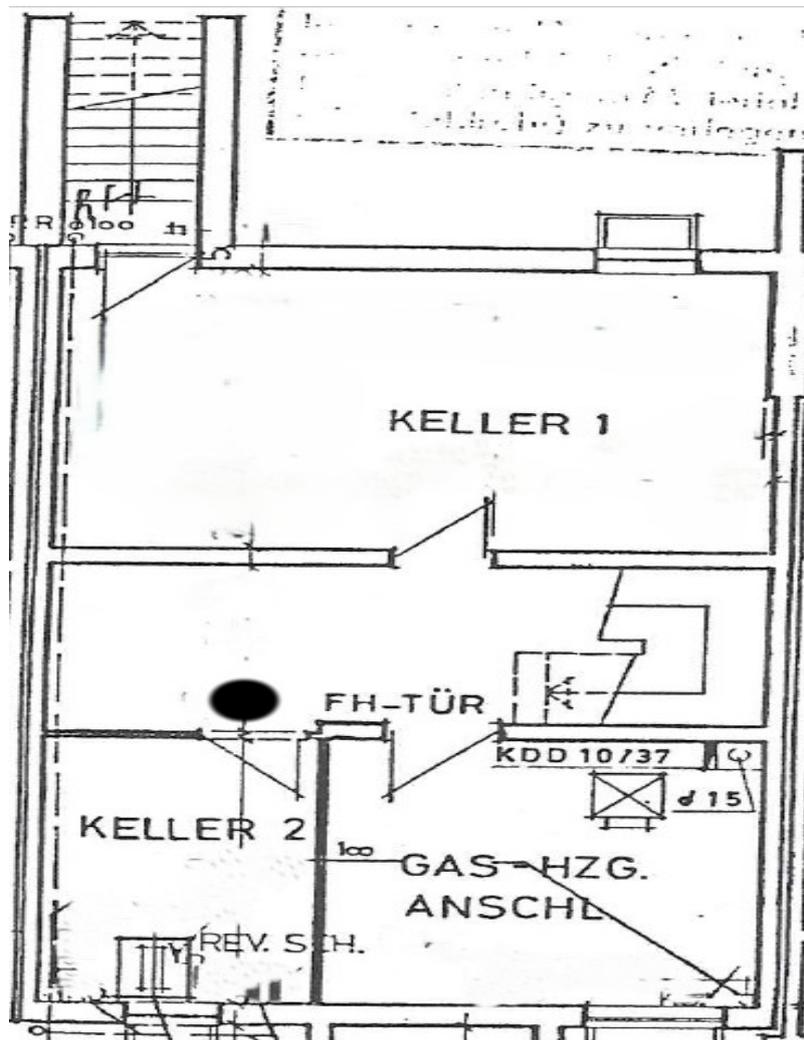
CODE DU BIEN: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

## 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: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

## Une première impression

Im Grünen gelegenes Raumwunder für die große Familie zur Selbstverwirklichung! Zum Verkauf steht ein Reihenmittelhaus aus dem Jahre 1980 mit einer Wohnfläche von ca. 152 m<sup>2</sup> plus Vollkeller auf einem herrlich pflegeleichtem und nach Süden ausgerichteten, real geteilten Grundstück mit ca. 225 m<sup>2</sup>. Das Haus befindet sich in einem guten substanziellen Zustand und ist Teil eines gepflegten Ensembles. Es bietet Ihnen sagenhafte 6 Zimmer (5 Schlafzimmer) auf insgesamt vier Ebenen. Die Immobilie wurde in Massivbauweise errichtet und bietet die Gelegenheit, eigene Wünsche und Vorstellungen zu realisieren. Die Räume sind allesamt großzügig geschnitten und bieten ausreichend Platz für eine Familie mit bis zu sechs Personen (wenn alle vier Kinder ein eigenes großes Zimmer bekommen sollen). Sie betreten das Haus und befinden sich in einem großzügigen Eingangsbereich mit Gäste-WC und Garderobe. Der herrlich offen gehaltene Wohn- und Essbereich mit den großen Fensterfronten zum schönen Garten hin ist sicherlich das Highlight und gleichzeitig das Herzstück dieser Immobilie. Die bereits existierende Verbindung zur Küche ermöglicht auch das gänzliche Öffnen zum Wohnbereich. Die Einbauküche werden Sie sicherlich, ebenso wie die Bäder und Böden modernisieren wollen. Die dem Wohnbereich vorgelagerte und sehr große Süd- Terrasse mit wunderbarem Blick ins Grüne und ausreichend Privatsphäre bei sehr viel Sonnenschein. Über eine offene Holzterrasse gelangen Sie in die beiden Obergeschosse. Dort haben Sie vom geräumigen Flur aus direkten Zugang zu den drei großen Schlafzimmern sowie dem Dusch- und Wannenbad. Zwei der Schlafzimmer haben Zugang zum eigenen Balkon oberhalb der Terrasse. Das 1984 ausgebaute und genehmigte Dachgeschoss bietet zwei weitere herrlich große Zimmer mit gemütlichen Schrägen, wovon eines über ein zusätzliches Ensuite- Duschbad verfügt. Das Kellergeschoss bietet dem Bewohner viel Platz zum Verstauen aller Dinge, die in den oberen Geschossen nichts zu suchen haben. Es ist komplett gefliest und bietet darüber hinaus aus dem größten Raum einen Zugang zum Garten- und Terrassenbereich. Komplettiert wird das Angebot mit einer praktisch und in sich geschlossenen Garage, welche am Anfang der Reihenhauszeile zur Verfügung steht. Zusammenfassend bietet das Reihenmittelhaus dem Käufer so viel Platz wie ein Einfamilienhaus ohne dabei beengt zu wirken. Schauen Sie gerne mal vorbei. Wir freuen uns, von Ihnen zu hören!

CODE DU BIEN: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

## Tout sur l'emplacement

Wohnen im Grünen und trotzdem im Nullkommanichts im Geschehen sein? Der Hamburger Stadtteil Hummelsbüttel kann Ihnen dieses vielseitige Leben bieten. Es ist ein charmanter Stadtteil Hamburgs, im beliebten Bezirk Wandsbek gelegen, und vereint ruhiges Wohnen im Grünen mit der Nähe zur pulsierenden Metropole. In knapp 25 Minuten sind Sie mit dem Auto an der Alster. Hier erwartet Sie eine harmonische Umgebung, die Sie zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingtouren oder Fahrradausflügen in einem wahren Naturparadies einlädt. Das Naturschutzgebiet Raakmoor, der Duvenstedter Forst und Wohldorfer Wald sind nicht weit entfernt, genau wie der bestechend schöne Hummelsee oder auch der Parkfriedhof Ohlsdorf. Außerdem hat Hummelsbüttel ein sehr gutes Sportangebot vorzuweisen (Golf, Reiten, Fitness etc.). Hummelsbüttel punktet auch durch eine hervorragende Infrastruktur. Familien finden hier ein umfangreiches Bildungsangebot mit Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Nähe. Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Fachgeschäfte zur Verfügung. Zusätzlich bietet das nahe gelegene Alstertal-Einkaufszentrum in Poppenbüttel eine attraktive Shoppingdestination mit einer großen Auswahl an Geschäften und Gastronomie. Durch die verkehrsgünstige Anbindung an den ÖPNV sowie die Nähe zu Autobahn A7 sind die Hamburger Innenstadt und das Umland schnell erreichbar, was Hummelsbüttel sehr spannend macht. Auch der Hamburger Flughafen ist nur 8 Minuten mit dem Auto entfernt was berufsbedingte Vielflieger und Geschäftsleute schnell abheben oder auch heimkommen lässt. Hummelsbüttel ist somit ein Stadtteil, der eine ideale Kombination aus Ruhe, Natur und urbanem Leben bietet - perfekt für alle, die ein Zuhause in einem grünen Umfeld und gleichzeitig die Nähe zur Stadt suchen.

CODE DU BIEN: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.11.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 116.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

## Contact

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

Matthias Preuß

---

Papenhuder Straße 27 Hamburg - Alster Est

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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