

Hamburg – Hummelsbüttel

Im Grünen gelegenes Raumwunder zur Selbstverwirklichung!

????????? ??????????: 24187023a



www.von-poll.com

???? ??????: 560.000 EUR • ??????????: ca. 152 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 225 m²

???????? ??????????: 24187023a - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ??????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24187023a - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

?? ??? ??????

???????? ??????????	24187023a	????? ???????	560.000 EUR
????????????	ca. 152 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????	?????????????? ??????		
?????????	6		
?????????????? ???	5		
????????????		?????????	???????
????????????	2	??????????????	
????? ??????????????	1980	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????
?????? ??????????????	1 x ???????		

???????? ??????????: 24187023a - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	116.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	16.11.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1980

???????? ??????????: 24187023a - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

?? ?????????



???????? ??????????: 24187023a - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

?? ?????????



???????? ??????????: 24187023a - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

?? ?????????



???????? ??????????: 24187023a - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

?? ?????????



???????? ??: 24187023a - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

?? ????????



???????? ??????????: 24187023a - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

?? ?????????



???????? ??????????: 24187023a - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

?? ?????????



???????? ??????????: 24187023a - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

?? ?????????



???????? ?????????: 24187023a - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

?? ?????????



**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



???????? ??????????: 24187023a - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

?? ?????????



???????? ??????????: 24187023a - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

?? ?????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt
Suchprofil
anlegen

www.von-poll.com

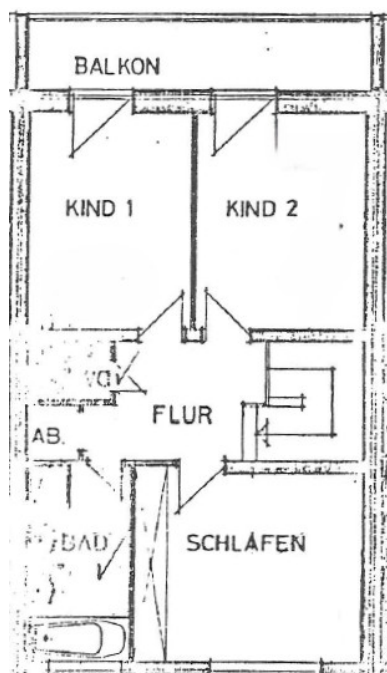
???????? ??????????: 24187023a - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

?? ?????????



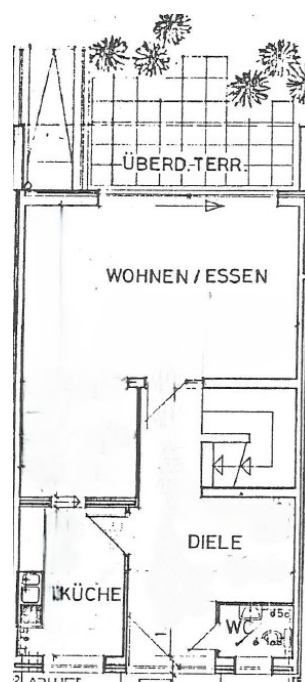
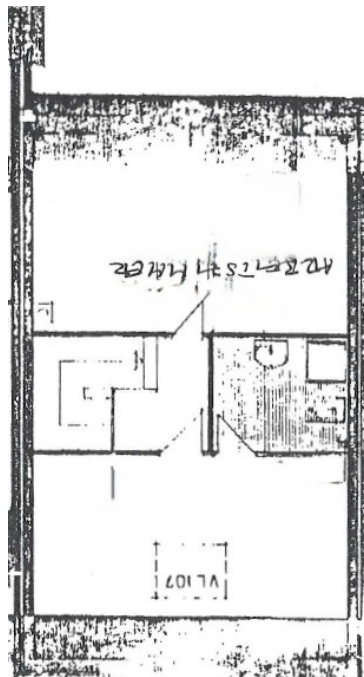
Matthias Preuß
Immobilienmakler (IHK)
Geschäftsstellenleiter
T: 040 - 41 34 63 30 0
matthias.preuss@von-poll.com

www.von-poll.com



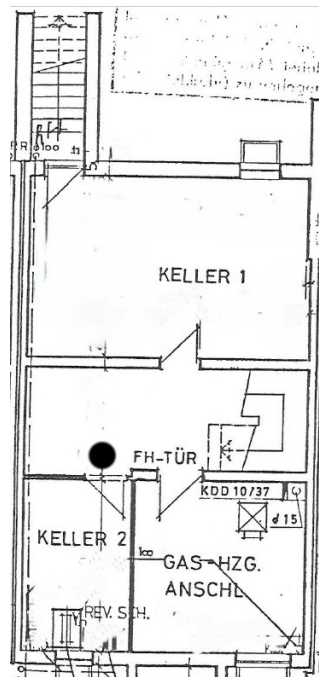
???????? ??????????: 24187023a - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

?? ?????????



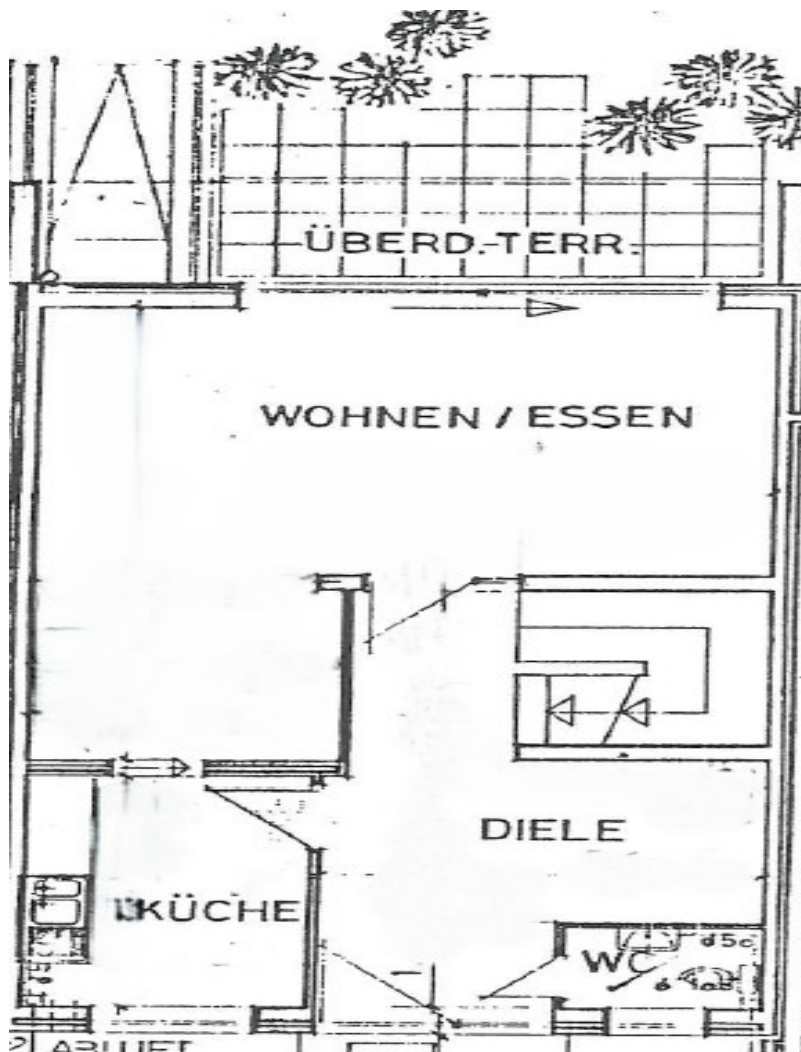
???????? ??????????: 24187023a - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

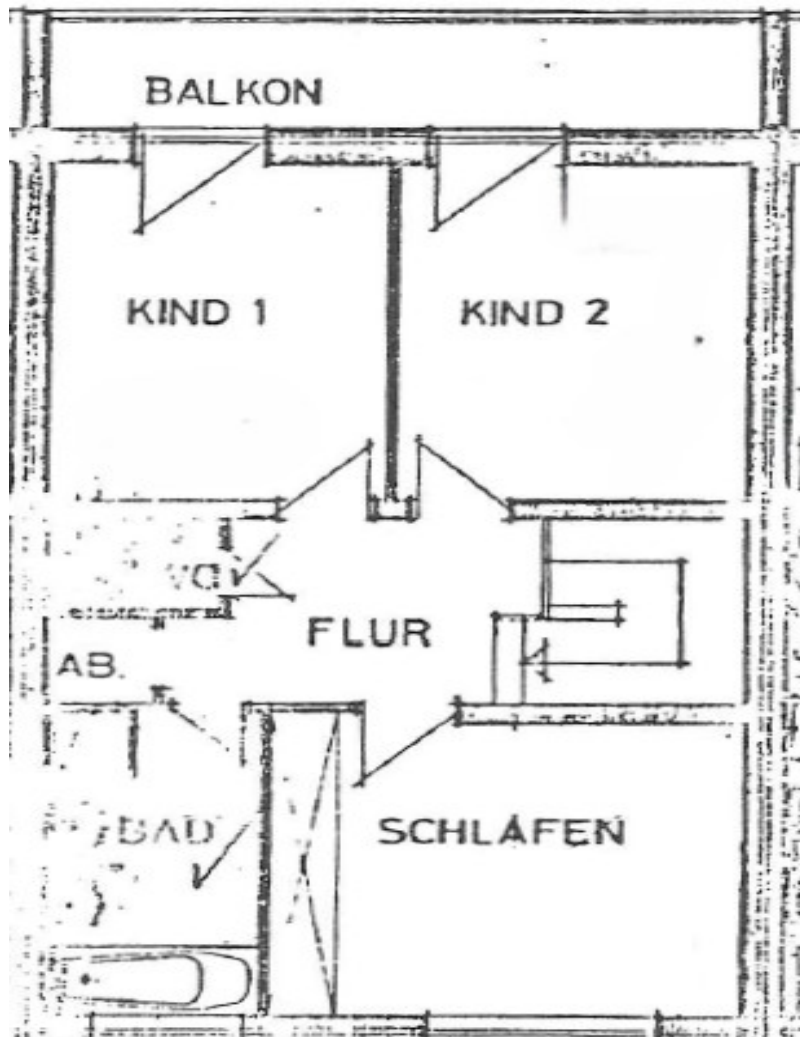
?? ?????????

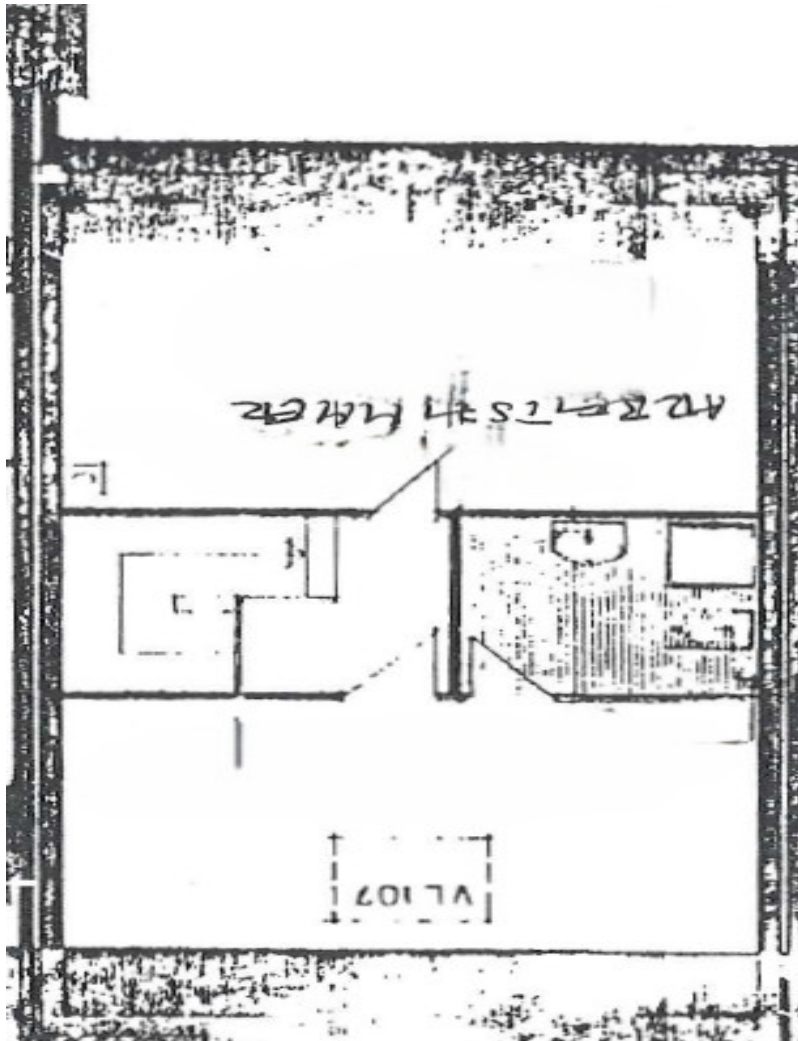


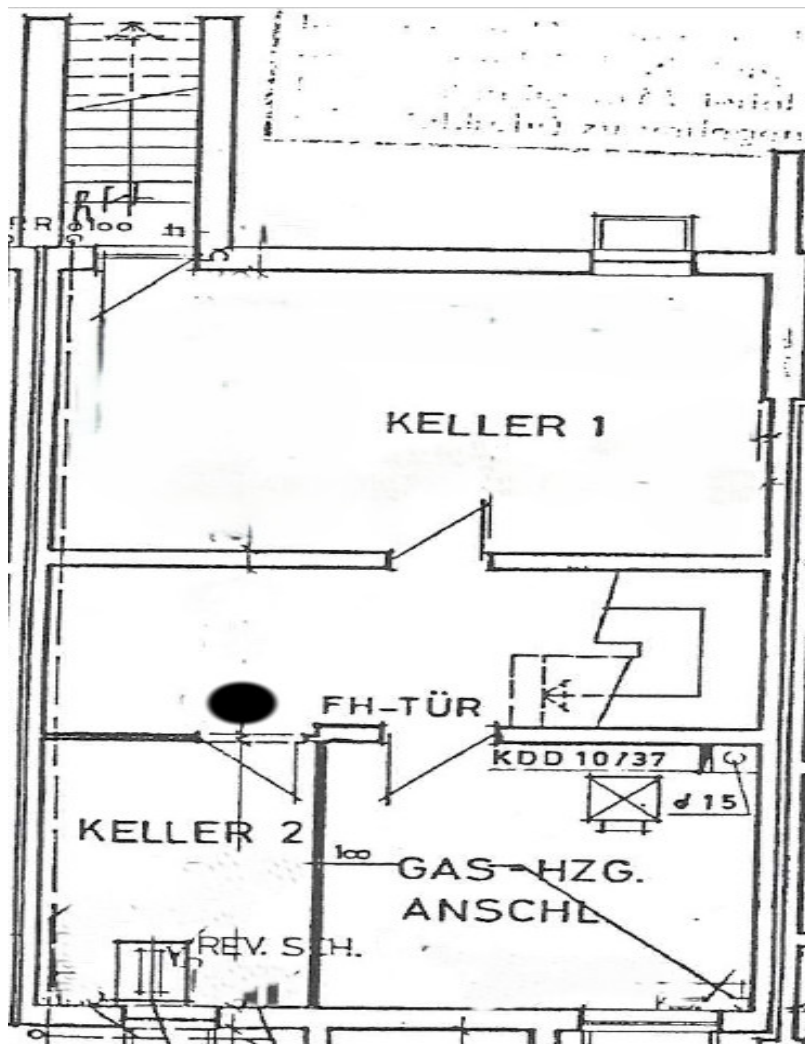
??????? ???????: 24187023a - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

??????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ???? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ?? ?????????? ?? ????????????

???????? ??????????: 24187023a - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

??? ?????? ???????????

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 m² plus Vollkeller auf einem herrlich pflegeleichtem und nach Süden ausgerichteten, real geteilten Grundstück mit ca. 225 m². 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. Haben wir Sie neugierig gemacht?

??????? ???????: 24187023a - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 24187023a - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.11.2033. Endenergieverbrauch beträgt 116.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 24187023a - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Matthias Preuß

Papenhuder Straße 27 ????????? - Alster East
E-Mail: hamburg.alster-ost@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com