Hamburg – Volksdorf

Grund genug: Hygge - Haus und ganz viel Spielraum

??????? ????????: 25197003

???? ??????: 849.000 EUR • ?????????: ca. 98 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 1.527 m²

??????? ????????: 25197003 - 22359 Hamburg – Volksdorf

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

??????? ????????: 25197003 - 22359 Hamburg – Volksdorf

?? ??? ?????

??????? ????????	25197003
?????????	ca. 98 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1960
????? ??????????	2 x ???????? ??? ??????????

???? ??????	849.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2011
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 138 m²
??????	???????, WC ??????????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25197003 - 22359 Hamburg – Volksdorf

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	21.01.2035
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	284.30 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1993

??????? ????????: 25197003 - 22359 Hamburg – Volksdorf

?? ???????

??????? ????????: 25197003 - 22359 Hamburg – Volksdorf

?? ???????

??????? ????????: 25197003 - 22359 Hamburg – Volksdorf

?? ???????

??????? ????????: 25197003 - 22359 Hamburg – Volksdorf

?? ???????

??????? ????????: 25197003 - 22359 Hamburg – Volksdorf

?? ???????

??????? ????????: 25197003 - 22359 Hamburg – Volksdorf

?? ???????

??????? ????????: 25197003 - 22359 Hamburg – Volksdorf

?? ???????

??????? ????????: 25197003 - 22359 Hamburg – Volksdorf

?? ???????

??????? ????????: 25197003 - 22359 Hamburg – Volksdorf

?? ???????

??????? ????????: 25197003 - 22359 Hamburg – Volksdorf

?? ???????

??????? ????????: 25197003 - 22359 Hamburg – Volksdorf

?? ???????

??????? ????????: 25197003 - 22359 Hamburg – Volksdorf

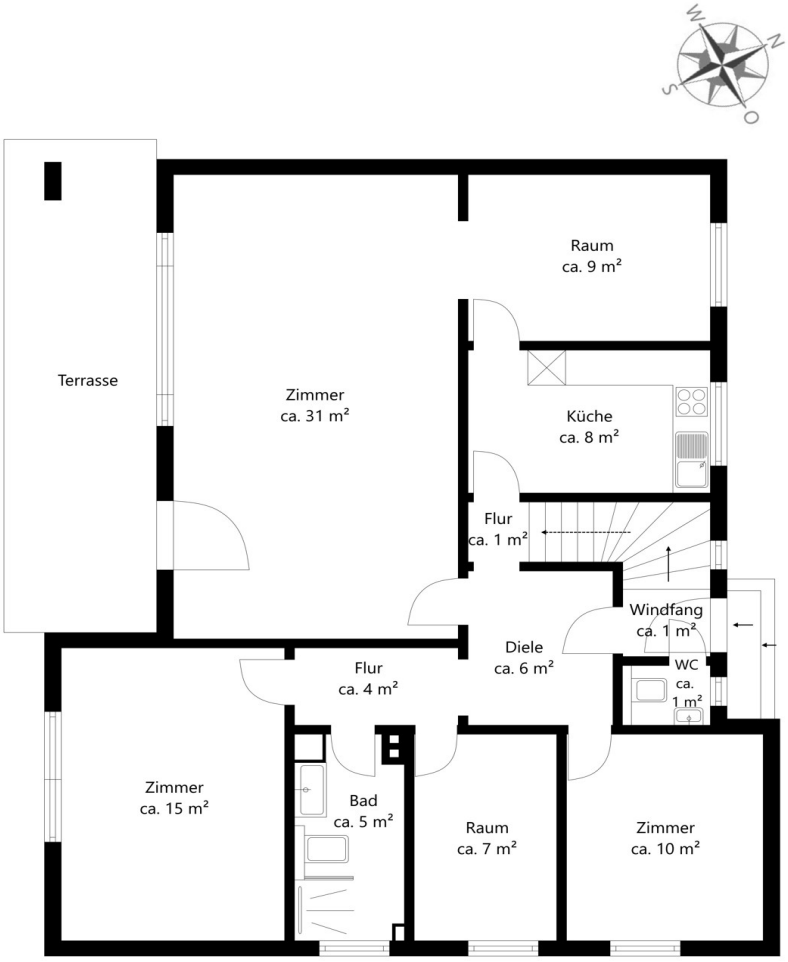
?? ???????

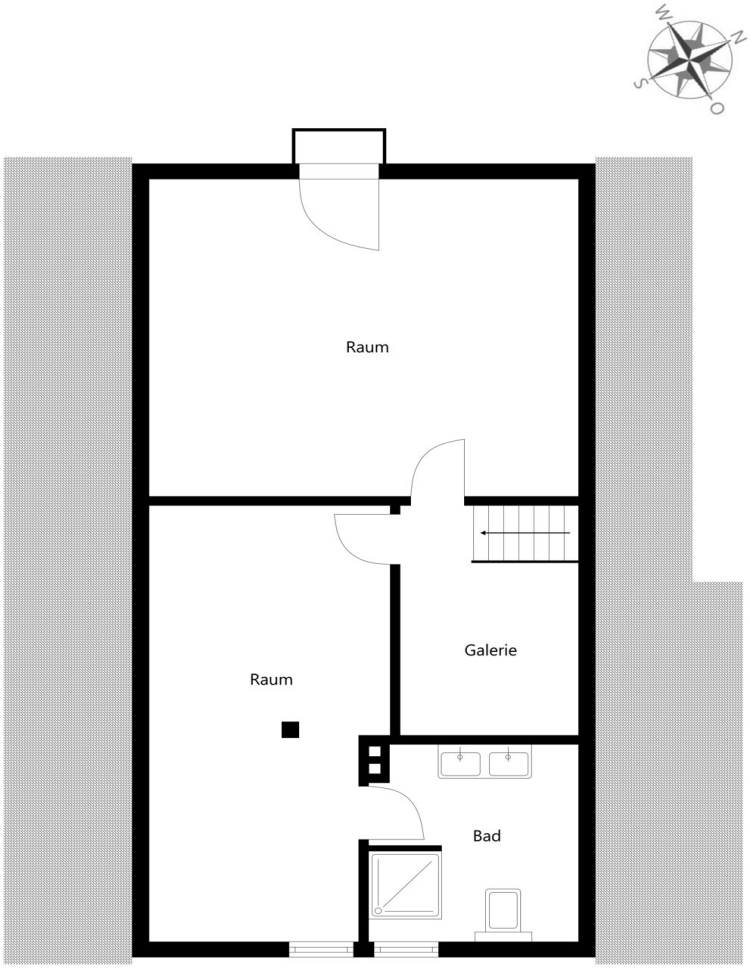
??????? ????????: 25197003 - 22359 Hamburg – Volksdorf

?? ???????

??????? ????????: 25197003 - 22359 Hamburg – Volksdorf

??????




W
N
S
O
Raum
Galerie
Raum
Bad

W
N
S
O
Kellerraum
Kellerraum
nicht unterkellert
Flur
Flur
nicht unterkellert
TR
WM
Keller-
außen-
zugang
Heizungs-
keller
HWR

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

??????? ????????: 25197003 - 22359 Hamburg – Volksdorf

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

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. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.

??????? ????????: 25197003 - 22359 Hamburg – Volksdorf

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

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 nahgelegene Walddörfer 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.

??????? ????????: 25197003 - 22359 Hamburg – Volksdorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 284.30 kwh/(m²*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.

??????? ????????: 25197003 - 22359 Hamburg – Volksdorf

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

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

Katrin Ebbers

Hamburger Straße 25 Ahrensburg
E-Mail: ahrensburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com