

Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

# Familienglück mit Alsterblick: Exklusiv und einzigartig

VP azonosító: 23101049



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

BÉRLETI DÍJ: 3.300 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 210 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 2.663 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Áttekintés

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| VP azonosító             | 23101049               |
| Hasznos lakótér          | ca. 210 m <sup>2</sup> |
| AZ INGATLAN<br>ELÉRHET?  | 01.07.2024             |
| Szobák                   | 6                      |
| Hálósobák                | 4                      |
| FÜRDŐSZOBÁK              | 2                      |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1957                   |
| PARKOLÁSI<br>LEHETŐSÉGEK | 1 x Garázs             |

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Ház                         | Ikerház fele   |
| Modernizálás /<br>Felújítás | 2021   |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA     | Részleges Felújított   |
| Hasznos terület             | ca. 73 m <sup>2</sup>  |
| Felszereltség               | Terasz, Vendég WC,<br>Kandalló, Kert /<br>közös használat,<br>Beépített konyha |

VP azonosító: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Áttekintés: Energia adatok

|  |                |
|--|----------------|
| Fűtési rendszer                                    | Központi fűtés |
| Energiaforrás                                      | Gáz            |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratá | 22.12.2030     |
| Energiaforrás                                      | Gáz            |

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Energiatanúsítvány   | Energetikai<br>tanúsítvány  |
| Teljes energiaigény  | 116.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                           |

VP azonosító: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Az ingatlan





VP azonosító: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Az ingatlan



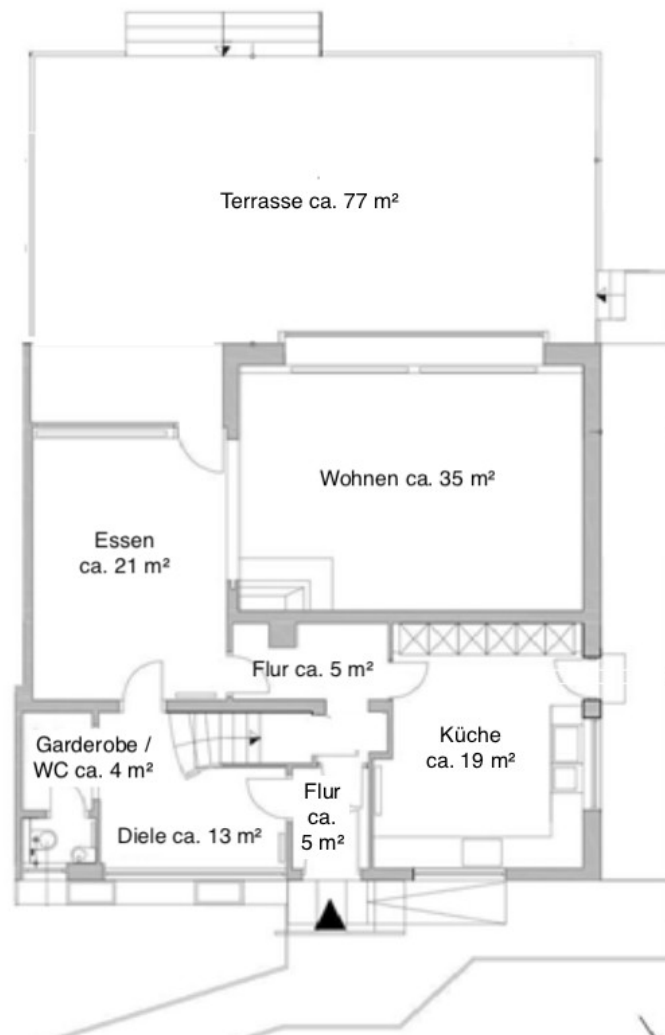
VP azonosító: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

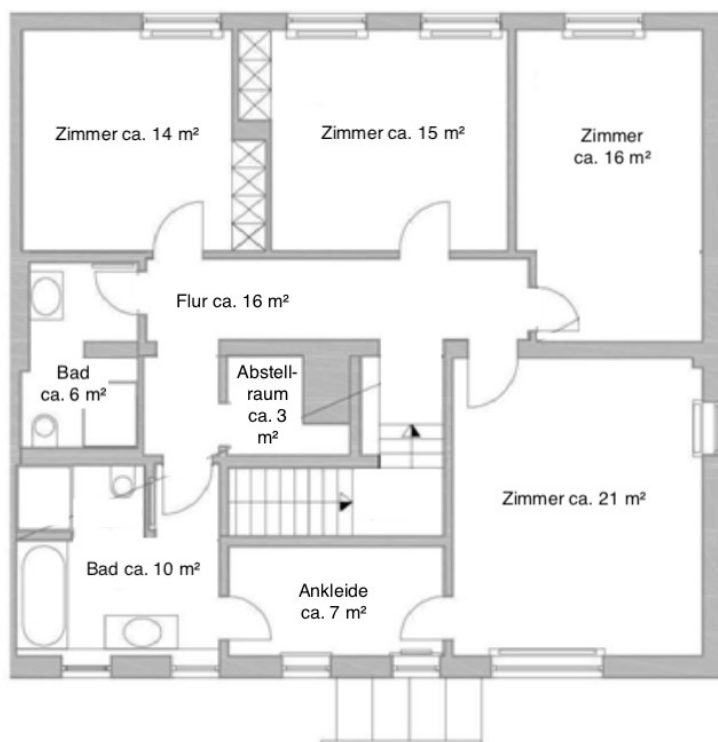
## Az ingatlan



VP azonosító: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



VP azonosító: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Az els? benyomás

Diese besonders großzügige Doppelhaushälfte ist Teil eines Architektenhauses aus dem Jahre 1957 und befindet sich auf einem wunderschönen Grundstück mit Parkcharakter und Blick zum Alsterlauf. Das gesamte Doppelhaus wurde in den Jahren 2020/2021 umfassend sowie aufwendig saniert und bietet eine sehr gehobene moderne Ausstattung. Der liebevoll gestaltete Eingangsbereich empfängt Sie mit einer großen lichtdurchfluteten Diele sowie einer Garderobe und Gäste-WC. Im Erdgeschoss befindet sich der große und gemütliche Wohnbereich mit einem Kamin und einer imposanten Fensterfläche. Die angrenzende Küche ist mit ansprechenden Einbauten und hochwertigen Geräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Vom Wohnbereich betreten Sie die riesengroße sonnige Terrasse mit einem überdachten Bereich sowie edlen Markisen mit Fernbedienung. Der Blick in den Garten ist zu allen Jahreszeiten ein absoluter Genuss und die große Fläche bietet Zugang zum Alsterufer, einen Grillplatz als auch vielfältige andere Möglichkeiten für den Aufenthalt im Freien. Ein Rasenroboter erledigt die Pflege und die rundherum schöne Bepflanzung bietet Privatsphäre. Das Obergeschoss des Hauses erreichen Sie über einen stilvollen Treppenaufgang. Durch neu eingebaute Dachflächenfenster und eine eindrucksvolle Deckenhöhe empfängt Sie auch der obere Flur besonders freundlich. Hier befinden sich vier großzügige Zimmer, die Platz für eine Familie mit Kindern oder Wohnen und Arbeiten bieten. Zudem gibt es zwei moderne Bäder, das Vollbad en suite betreten Sie sowohl über die Ankleide als auch von der Flurseite. Das weitere Duschbad könnte ein ideales Kinderbad sein. Charmante Einbauten, Kleiderschränke und Abseiten in den Dachnischen bieten viel Staufäche. Auch ein praktischer Abstellraum wurde in dieser Ebene eingeplant. Die Bodenflächen und das Kellergeschoss bieten weitere Abstellflächen sowie einen gut gestalteten Wäschekeller. Eine Gemeinschaftsgarage mit vorbereiteter Wallbox rundet das Angebot ab. Dieses wunderschöne Familienidyll sollten Sie unbedingt bei einer persönlichen Besichtigung auf sich wirken lassen!

VP azonosító: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Részletes felszereltség

- \* Stilmoller, geölter Parkettboden (EG) und Designbelag in Holzoptik (OG)
- \* Einbauküche von Hummel mit Siemens-Markengeräten
- \* Bäder mit Fußboden- und Handtuchhalterheizung
- \* Teilweise imposante Deckenhöhen von bis zu 3 m (OG)
- \* Süd/West-Terrasse mit elektrischen Markisen
- \* Gegensprechanlage
- \* eigener großer Gartenbereich mit Rasenroboter und Brunnenversorgung
- \* Garagenstellplatz (Vorbereitung für Wallbox) sowie elektrische Toranlage

VP azonosító: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Minden a helyszínr?!

Diese besondere Immobilie liegt idyllisch im Hamburger Stadtteil Wohldorf-Ohlstedt, der zu den beliebten Hamburger Walddörfern zählt. Die umliegende Bebauung besteht aus Villen und Einfamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken - teilweise direkt am Alsterlauf. In unmittelbarer Nähe befindet sich das große Naturschutzgebiet Duvenstedter Brook wie auch der Wohldorfer Wald mit Hamburgs größtem Laubmischwald. Beides lädt zu ausgiebigen Spaziergängen und Radtouren ein. Die Dinge des täglichen Bedarfs können auf dem Wohldorfer Wochenmarkt oder im Supermarkt im benachbarten Duvenstedt eingekauft werden. Der große Hofladen des Bio-Gutes 'Wulksfelde' im Nachbarort Tangstedt ist ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen. Des Weiteren lädt das bekannte und exklusive Alstertal-Einkaufs-Zentrum mit seinen zahlreichen Geschäften zum Shoppen ein. Eine direkte Busverbindung nach Poppenbüttel zur S-Bahn sowie die U-Bahnstation Ohlstedt sind fußläufig erreichbar. Verschiedene Kindergärten sowie eine Grundschule und ein Gymnasium befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für Sportbegeisterte bietet der TSV eine Vielzahl an sportlichen Aktivitäten wie zum Beispiel Tennis, Handball, Fußball oder Leichtathletik für Kinder und Erwachsene an. Drei schöne Golfclubs befinden sich in der Nähe. Mit dem Pkw erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in ca. 25 Minuten und den Hamburger Flughafen in ca. 20 Minuten.

VP azonosító: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.12.2030.

Endenergiebedarf beträgt 116.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. Die Energieeffizienzklasse ist D.

VP azonosító: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sandra Husemann

---

Poppenbütteler Weg 191a Hamburg - 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)