

Hamburg – Sülldorf

# Sonnenanbeter & Gartenliebhaber aufgepasst!

**CODICE OGGETTO: 22132041**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 195.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 42 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

CODICE OGGETTO: 22132041 - 22589 Hamburg – Sülldorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 22132041 - 22589 Hamburg – Sülldorf

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	22132041	Prezzo d'acquisto	195.000 EUR
Superficie netta	ca. 42 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano terra
Vani	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	1	Superficie lorda	ca. 10 m <sup>2</sup>
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune
Anno di costruzione	1953		

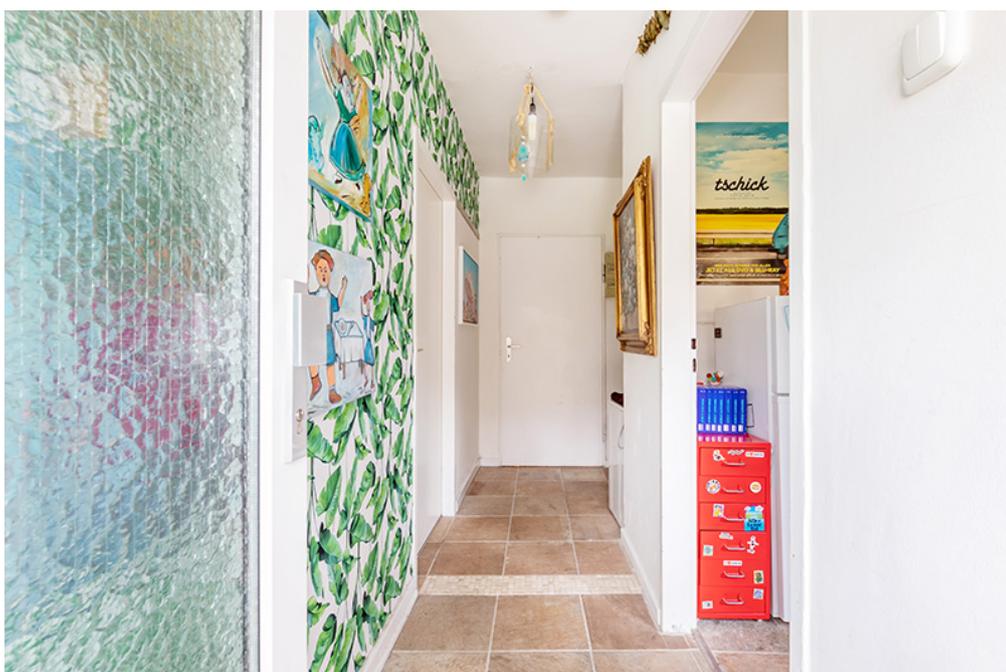
CODICE OGGETTO: 22132041 - 22589 Hamburg – Sülldorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	333.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	01.10.2034		
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento		

CODICE OGGETTO: 22132041 - 22589 Hamburg – Sülldorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22132041 - 22589 Hamburg – Sülldorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22132041 - 22589 Hamburg – Sülldorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22132041 - 22589 Hamburg – Sülldorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22132041 - 22589 Hamburg – Sülldorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22132041 - 22589 Hamburg – Sülldorf

## La proprietà



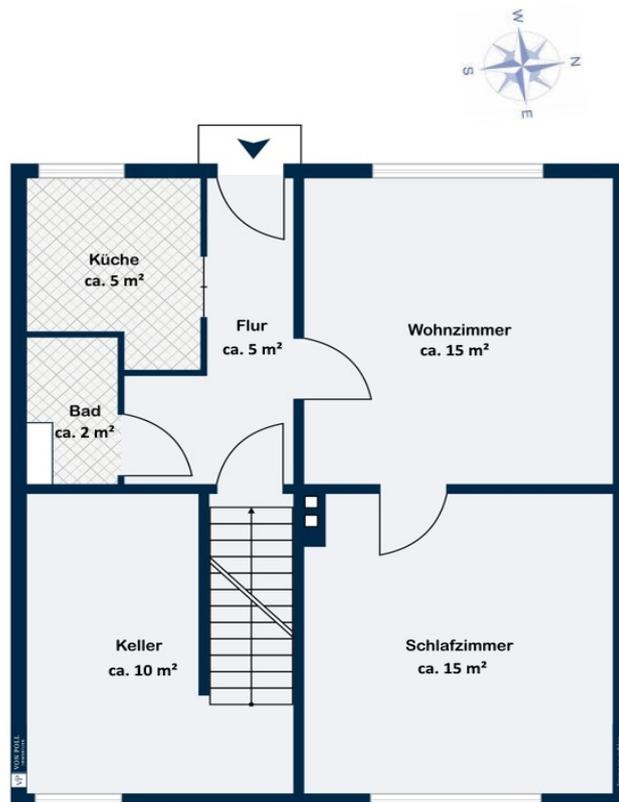
**CODICE OGGETTO: 22132041 - 22589 Hamburg – Sülldorf**

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22132041 - 22589 Hamburg – Sülldorf

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 22132041 - 22589 Hamburg – Sülldorf**

## Una prima impressione

Mitte der 50er Jahre entstanden diese 32 Wohnungen, welche sich auf 16 sogenannte Duplex-Reihenhäuser verteilen. Die gesamte Anlage zeichnet sich durch viele Grünflächen und einen Spielplatz aus. Die Heizungs- und Warmwasserversorgung der WEG erfolgt über Fernwärme. Die hier angebotene Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss einer der Duplexhäuser und verteilt sich auf 2 Zimmer mit ca. 42 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Küche wurde mit einer Modulküche von IKEA ausgestattet und verfügt über ein Fenster mit Blick auf die eigene Terrasse und in den dazugehörigen grünen Garten. Die Elektrik ist überwiegend aus dem Baujahr, wurde 2017 erweitert, dennoch sind Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Die Fenster wurden ca. 1992 erneuert und sind bereits doppelverglast. Über eine Treppe im Flur der Wohnung erreicht man den eigenen Kellerraum, welcher ausreichend Abstellfläche bietet. Die Genehmigung der WEG ist erteilt diesen zur Nutzzwecknutzung auszubauen, unter Berücksichtigung bestimmter Auflagen. Weitere Informationen stehen im Beschlussprotokoll 2023. Das Highlight dieser Wohnung ist mit Sicherheit der gen Südwesten gelegene Garten, der ausschließlich der Nutzung dieser Wohnung zugeordnet ist. Besonders in den Sommermonaten lädt dieser zum Sonnen und Verweilen ein. Eine Genehmigung seitens der WEG, für ein Gartenhaus sowie eine Terrassenüberdachung (ca. 3 m x 4 m), liegt bereits vor. Durch den Garten, die eigengenutzte Haustür und den eigenen Kellerabstellraum im Untergeschoss der Wohnung, entsteht ein gemütliches "Hausfeeling".

**CODICE OGGETTO: 22132041 - 22589 Hamburg – Sülldorf**

## Dettagli dei servizi

- Laminat, Fliesen
- Modulküche IKEA
- große Fenster (ca. 1992)
- Terrasse mit großem Garten gen Südwesten (Sondernutzungsrecht)
- Genehmigung durch WEG für eine Terrassenüberdachung (ca. 3 m x 4 m)
- Genehmigung durch WEG für ein Gartenhaus
- Eigener Kellerabstellraum durch die Wohnung begehbar
- KFZ-Stellplätze sind in der Umgebung vorhanden und gegebenfalls anmietbar

**CODICE OGGETTO: 22132041 - 22589 Hamburg – Sülldorf**

## Tutto sulla posizione

Der beliebte Hamburger Stadtteil Sülldorf zählt zu den Elbvororten und grenzt direkt an Blankenese. Durch die grüne Umgebung und die Nähe zur Elbe mit ihren Stränden und den unzähligen Parks hat dieser Stadtteil einen ganz besonderen Charme. Der Waldpark Marienhöhe ist nur wenige Gehminuten von der Wohnung entfernt. Seine gewundenen Spazierwege mit Blicken bis weit in das Land hinein, ein großer Naturspielplatz, eine beliebte Skaterbahn, ein Sommer-Freibad und ein Rodelberg im Winter bieten ein attraktives Naherholungsprogramm für jedes Alter! Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf - Bäcker, Café, Friseur, Supermarkt - finden Sie fußläufig im Umkreis der Immobilie sowie auch im Ortskern von Blankenese. Im alten Dorfkern von Sülldorf gibt es noch richtige Bauernhöfe und einen Hofladen mit ausgezeichneten Bio-Produkten. Das prämierte Elbe-Einkaufszentrum mit seinen mannigfaltigen Geschäften ist in Kürze mit dem Auto zu erreichen. Spielplätze, Schulen, Ärzte und ein umfangreiches Sportangebot wie z.B. Golf, Tennis, Reiten oder Segeln stehen u. a. in der näheren Umgebung zur Verfügung. Den S-Bahnhof "Sülldorf", welcher Ihnen eine direkte Anbindung in die Hamburger Innenstadt (19 Minuten nach Altona, 28 Minuten bis zum Dammtor) sowie an den Hamburger Flughafen bietet, erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß. Gegenüber dem Sülldorfer S-Bahnhof stehen auch Buslinien zur Verfügung. Mit dem Auto fahren Sie ca. 25 Minuten in die Hamburger Innenstadt.

**CODICE OGGETTO: 22132041 - 22589 Hamburg – Sülldorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 333.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. 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.

**CODICE OGGETTO: 22132041 - 22589 Hamburg – Sülldorf**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

---

Blankeneser Bahnhofstraße 50 Amburgo - Periferia dell'Elba  
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)