

Hamburg – Osdorf

Modernisiertes Reihenendhaus mit Garage inklusive!

CODICE OGGETTO: 24132022



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 90 m² • VANI: 3.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 293 m²

CODICE OGGETTO: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

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

CODICE OGGETTO: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24132022	Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Superficie netta	ca. 90 m ²	Casa	Villa a schiera di testa
Vani	3.5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3	Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Anno di costruzione	1971	Stato dell'immobile	Ammodernato
Garage/Posto auto	1 x Garage	Superficie lorda	ca. 40 m ²
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	195.50 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	01.05.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1971

CODICE OGGETTO: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

La proprietà



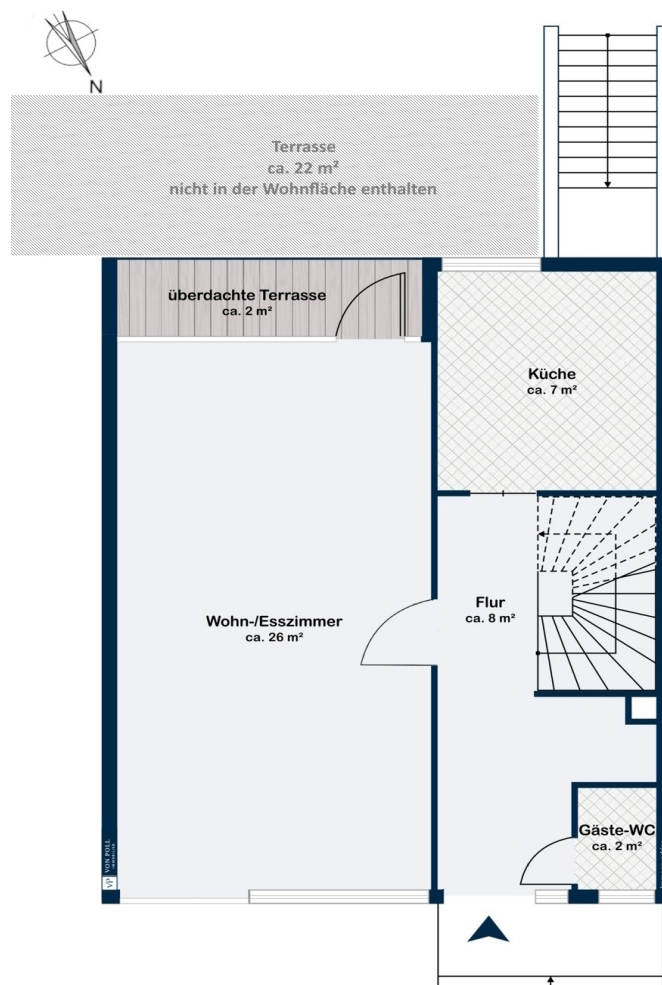
CODICE OGGETTO: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

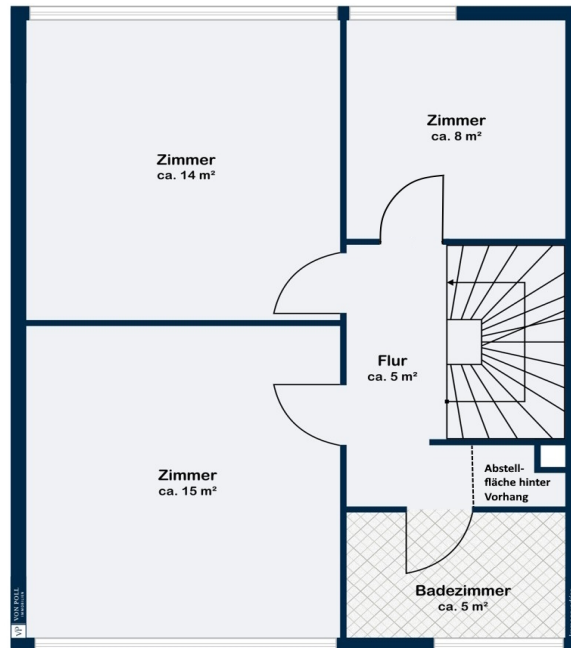
La proprietà

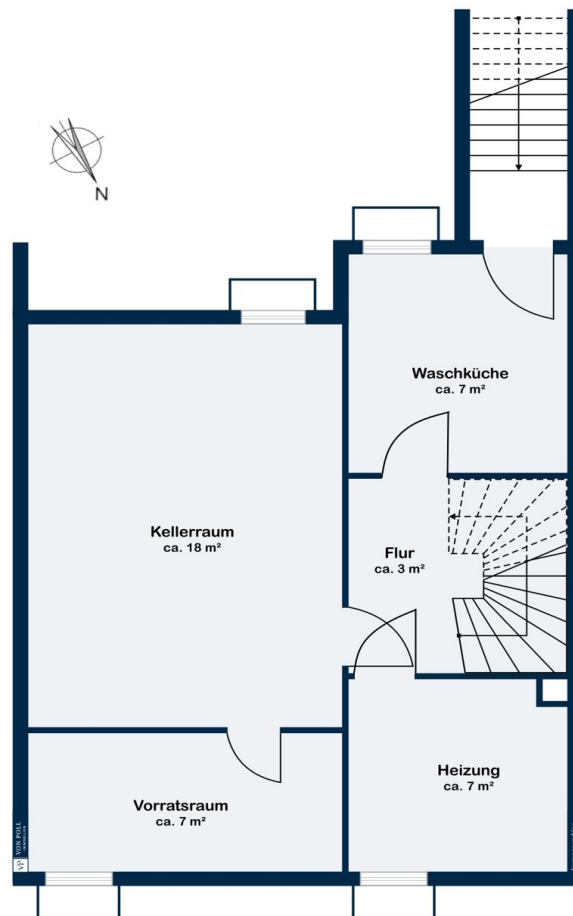


CODICE OGGETTO: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

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: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

Una prima impressione

Dieses hübsche, 1971 in massiver Bauweise aus Beton erbaute Reihenendhaus wurde von 2010 bis 2023 mit viel Liebe und Aufwand modernisiert und renoviert: Komplette Dach-Neueindeckung mit Dämmung, Dämmung der Giebelwand, Fassadenanstrich, teilweise Innendämmung zweier Zimmer im Obergeschoss, Fenster, Badezimmer und Gäste-Toilette, Fußboden im Erdgeschoss, Türen und Zargen im Erdgeschoss, Küche, Terrasse, frisch gestrichen ... die Liste ließe sich endlos fortführen! Bei Interesse stellen wir Ihnen gern eine genaue Übersicht der durchgeführten Maßnahmen zur Verfügung. Ganz aktuell ist das Thema "Dichtheitsprüfung" erledigt worden, damit haben Sie also auch keinerlei Aufwand mehr. Und selbst die Vorkehrungen für eine Wärmepumpe wurden bereits geschaffen! Wobei aufgrund der langlebigen Gaszentralheizung kein aktueller Handlungsbedarf besteht. Alles ist hell und freundlich und strahlt einen hohem Wohnkomfort aus: Der große Wohn- und Essbereich blickt in den wunderschönen Südwestgarten, der sorgsam gepflegt wird. Die moderne Küche besitzt alle wichtigen Gerätschaften und ganz viel Stauraum für "Pütt un Pann". Im Obergeschoss befinden sich zwei große und ein kleineres Schlafzimmer, letzteres kann aber auch als Ankleide- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Das Duschbad ist komfortabel eingerichtet – eine kleine, aber feine Wohlfühloase. Die Kellerräume bieten viel Platz zum Abstellen, für die Heizung sowie Waschmaschine & Trockner. Im Waschkeller könnte sogar noch eine weitere Dusche eingebaut werden! Zum Eigentum gehören zusätzlich noch 1/8 Miteigentumsanteil am Flurstück 3857 (Gesamtgröße ca. 13 m²) und 1/36 Miteigentumsanteil am Flurstück 3833 (Garagenhof, Gesamtgröße ca. 632 m²). Dementsprechend rundet ein dazugehöriger Garagenstellplatz dieses attraktive Immobilienangebot ab. Wenn Sie also am liebsten erst einmal ohne weitere Investitionen tätigen zu müssen einziehen möchten, freuen wir uns auf Ihren Besichtigungswunsch!

CODICE OGGETTO: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

Tutto sulla posizione

In einer wunderbar zentral gelegenen und doch grünen Wohngegend von Osdorf, welche durch Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung geprägt ist, befindet sich dieses hier zu verkaufende Reihenedhaus. Verschiedene Schulen und Kindergärten sind unmittelbar zu Fuß sowie mit dem Fahrrad zu erreichen. Eine zahlreiche Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie im Born Center, Lurup-Center sowie auch im beliebten Elbe-Einkaufszentrum. Auch der berühmte Botanische Garten sowie die Elbe mit dem Fähranleger Teufelsbrück sind mit dem Fahrrad in nur 15 Minuten erreichbar. Die medizinische Versorgung ist durch verschiedenste Arztpraxen in nächster Umgebung gewährleistet. Ein umfangreiches Sportangebot, wie z.B. Fußball, Tennis und Hockey, steht in der näheren Umgebung zur Verfügung. Der nahe gelegene Altonaer Volkspark, die Trabrennbahn, das Volksparkstadion sowie die Barclaycard Arena bieten einen hohen Freizeitwert. Die Innenstadt ist mit zahlreichen Buslinien gut zu erreichen. Mit dem Auto gelangen Sie binnen ca. 30 Min. in die Hamburger City. Eine optimale Verkehrsanbindung bietet zudem die Autobahn A7.

CODICE OGGETTO: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 195.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com