

Hamburg – Hummelsbüttel

# Im Grünen gelegenes Raumwunder zur Selbstverwirklichung!

**CODICE OGGETTO: 24187023**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 625.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 152 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 225 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

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

CODICE OGGETTO: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24187023
Superficie netta	ca. 152 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	625.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	116.80 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.11.2033	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

## La proprietà



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



CODICE OGGETTO: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

## La proprietà



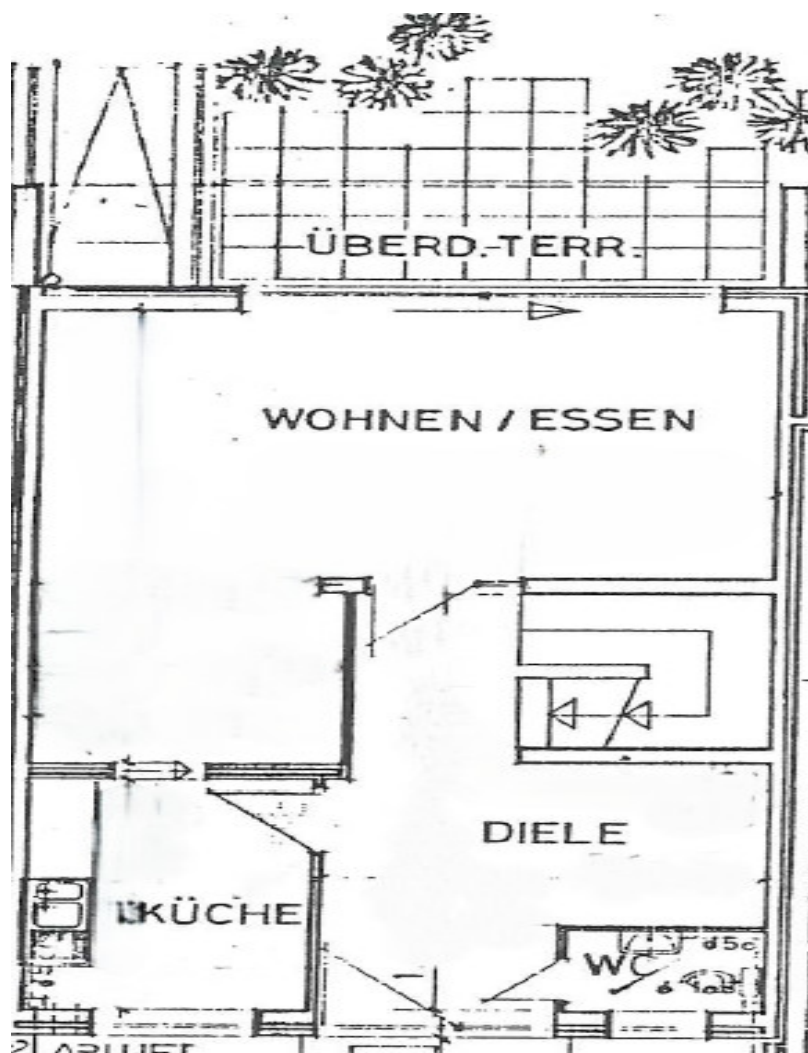
Matthias Preuß  
Immobilienmakler (IHK)  
Geschäftsstellenleiter  
**T: 040 - 41 34 63 30 0**  
matthias.preuss@von-poll.com

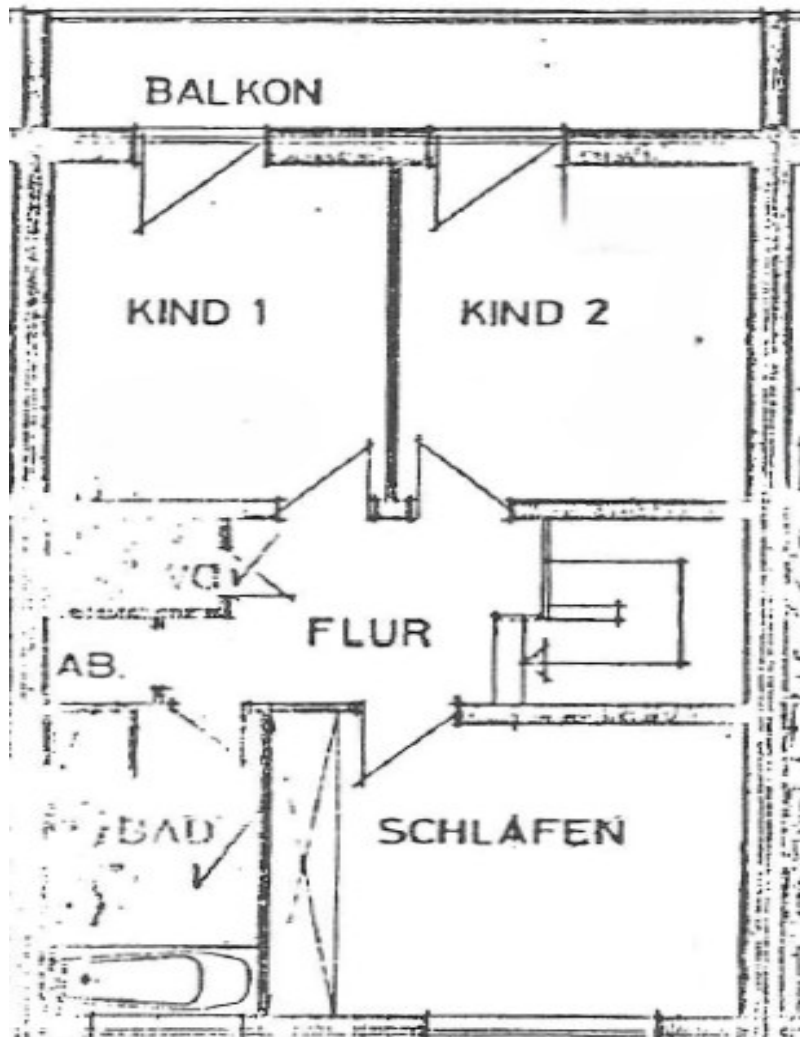
*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)*

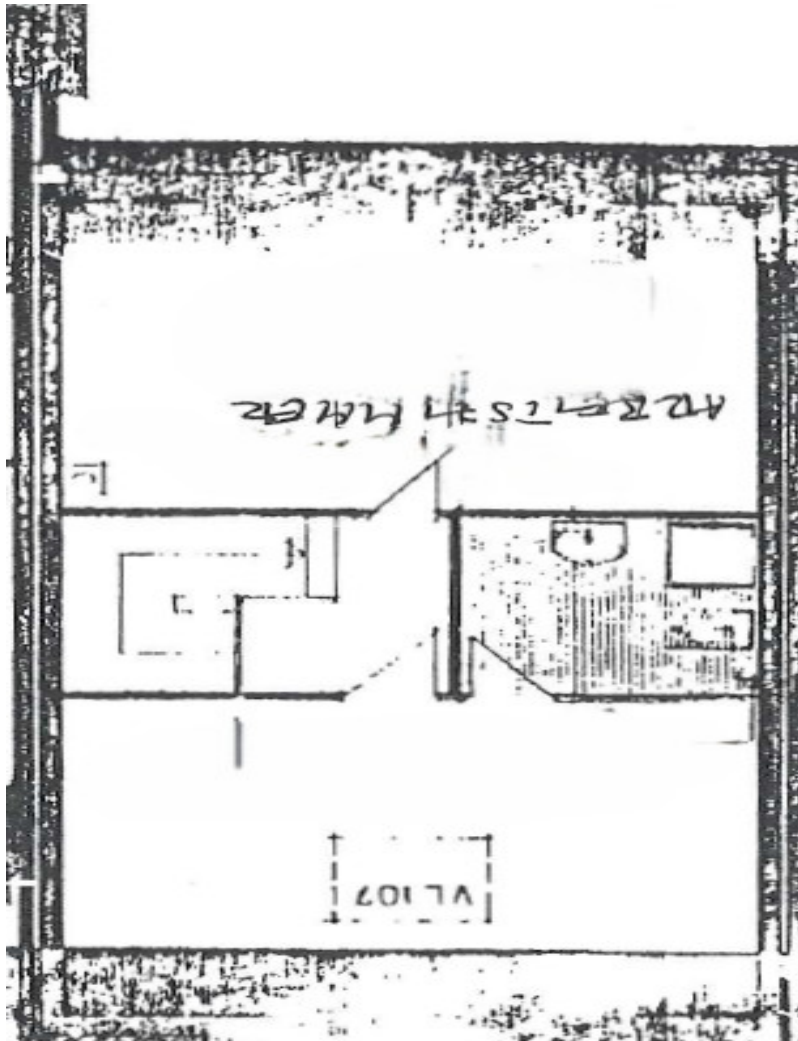


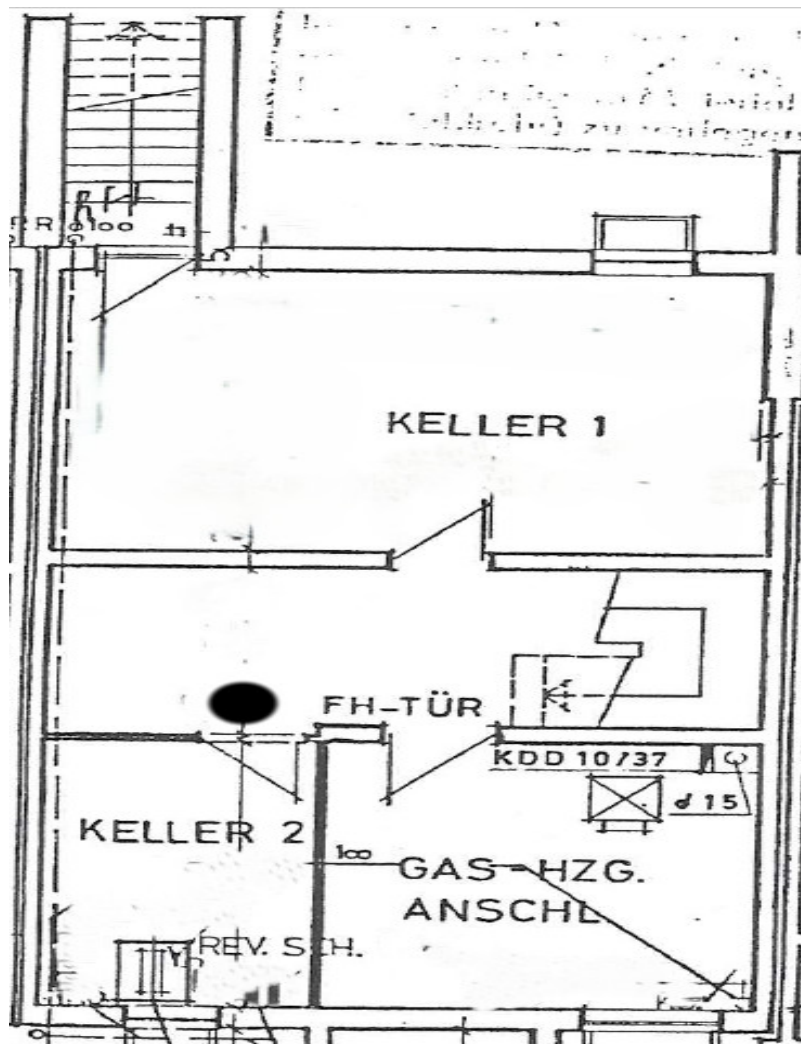
CODICE OGGETTO: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel

## 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: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> plus Vollkeller auf einem herrlich pflegeleichtem und nach Süden ausgerichteten, real geteilten Grundstück mit ca. 225 m<sup>2</sup>. 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. Schauen Sie gerne mal vorbei. Wir freuen uns, von Ihnen zu hören!

**CODICE OGGETTO: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.11.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 116.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

**CODICE OGGETTO: 24187023 - 22339 Hamburg – Hummelsbüttel**

## Partner di contatto

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

Matthias Preuß

---

Papenhuder Straße 27 Amburgo - Alster Est  
E-Mail: [hamburg.alster-ost@von-poll.com](mailto:hamburg.alster-ost@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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