

Hamburg – Volksdorf

# Familien-Wohn(t)raum zur individuellen Gestaltung

**CODICE OGGETTO: 24101032**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 785.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 157 m<sup>2</sup> • VANI: 7.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 582 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

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

CODICE OGGETTO: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24101032	Prezzo d'acquisto	785.000 EUR
Superficie netta	ca. 157 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	7.5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1982	Superficie lorda	ca. 33 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	163.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.10.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2003

CODICE OGGETTO: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## La proprietà



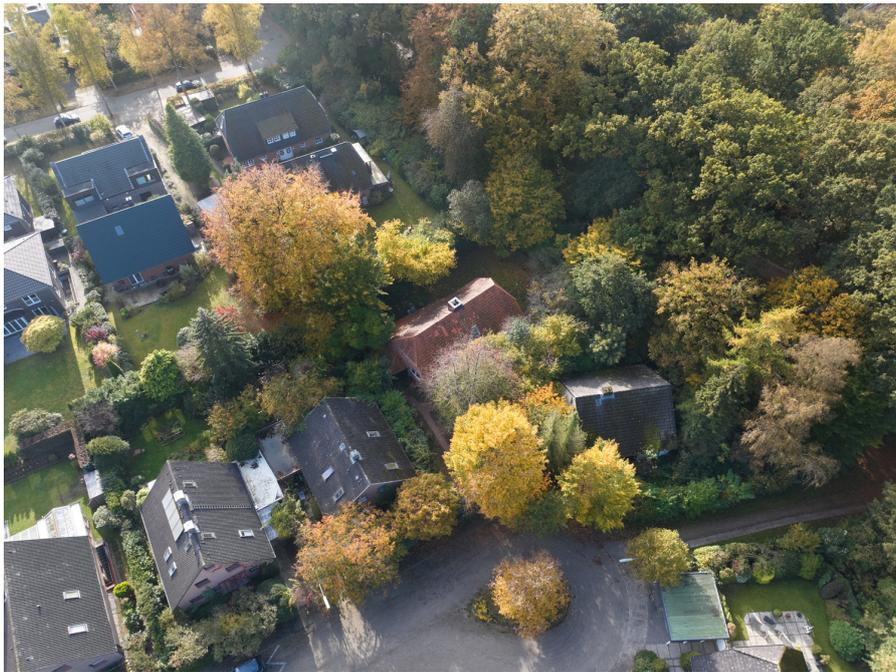
CODICE OGGETTO: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## La proprietà



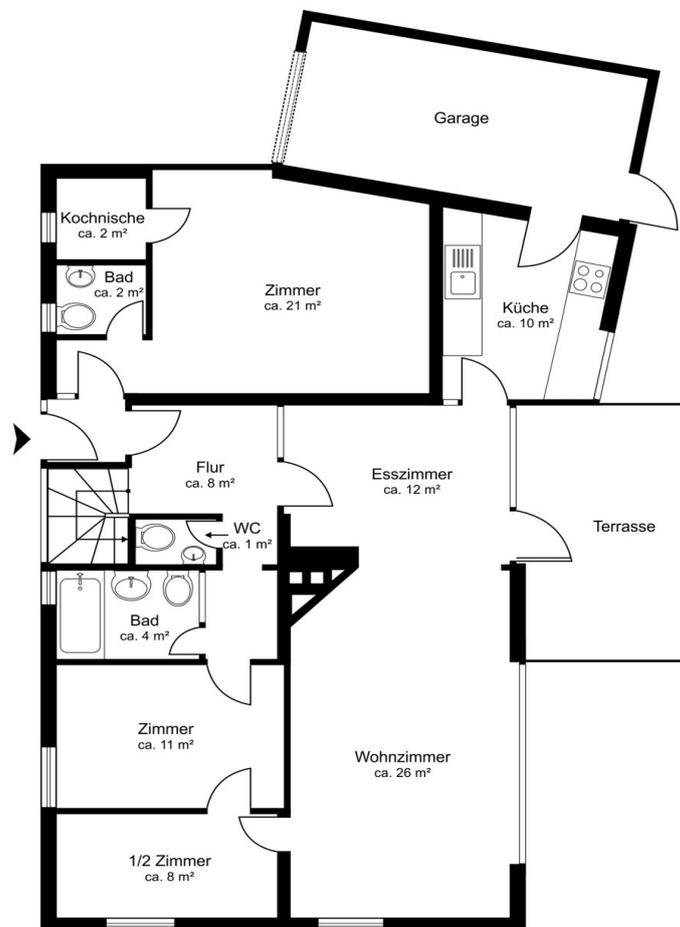
CODICE OGGETTO: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

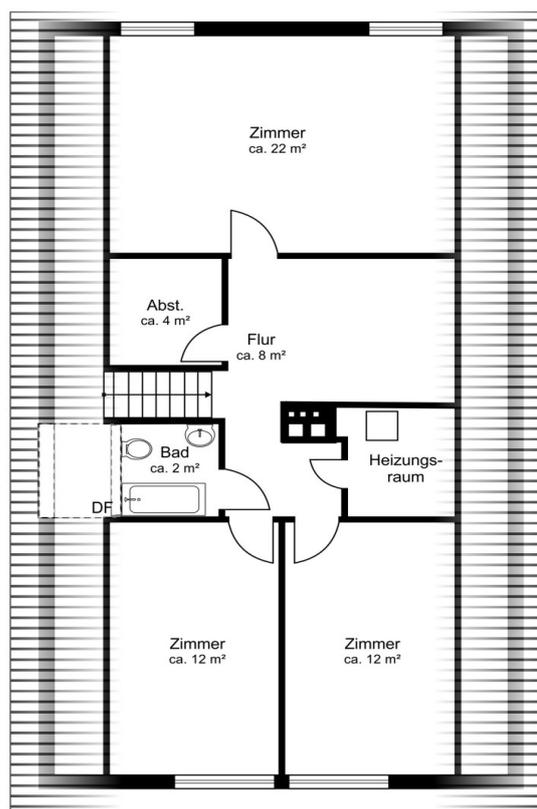
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

# 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: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf**

## Una prima impressione

Gestalten Sie hier Ihren individuellen Familien-Wohn(t)raum. Das großzügige Rotsteinhaus der Architekten Hübötter aus dem Baujahr 1982 befindet sich auf einem ca. 582 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer ruhigen Sackgasse - angrenzend an eine unbebaubare Grünanlage von Hamburg-Volksdorf. Hier erwarten Sie eine gute Bausubstanz, ein besonderes Wohngefühl und eine individuelle Raumaufteilung. Die ca. 157 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf zwei Ebenen mit insgesamt 7,5 Zimmern und bieten Platz für eine große Familie. Hier haben Sie für Ihre Familie maximalen Gestaltungsspielraum. Sie betreten das Haus über einen Windfang, von dem Sie die kleine Einliegerwohnung (1 Zimmer, Kochnische und Duschbad) sowie die Diele mit Treppenaufgang erreichen. Von der Diele gelangen Sie in den großzügigen Wohn-/Essbereich mit offenem Kamin und Zugang zu der nach Süden ausgerichteten Terrasse, auf der Sie entspannte Stunden mit Familie und Freunden genießen können. Zwei weitere Zimmer ermöglichen die Nutzung als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Die Küche, das Bad mit Badewanne und ein Gäste-WC vervollständigen das Erdgeschoss. Über eine charmante Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoss, welches derzeit drei helle Zimmer, ein Bad mit Badewanne, einen Abstellraum und einen Heizungsraum bietet. Alle Bäder im Haus haben Tageslicht und das Erdgeschoss verfügt über einer Fußbodenheizung. Angrenzend an das Haus befindet sich eine kleine Garage mit direktem Zugang zum Wohnhaus. Die Aufteilung dieser Immobilie lässt zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten zu - beispielsweise für Wohnen und Arbeiten oder mehrere Generationen unter einem Dach. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

**CODICE OGGETTO: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf**

## Tutto sulla posizione

Volksdorf ist eines der 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 nahegelegene Walddorfer 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. Die U-Bahnstation erreichen Sie fußläufig in wenigen 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.

**CODICE OGGETTO: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.10.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 163.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die  
Energieeffizienzklasse ist F.

**CODICE OGGETTO: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf**

## Partner di contatto

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

Sandra Husemann

---

Poppenbütteler Weg 191a Amburgo - 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)