

Hamburg – Wellingsbüttel

# Gestalten Sie Ihr neues Zuhause im beliebten Wellingsbüttel!

CODICE OGGETTO: 24101021



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

PREZZO D'ACQUISTO: 720.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 123 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 570 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24101021 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

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

CODICE OGGETTO: 24101021 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24101021
Superficie netta	ca. 123 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1960
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	720.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	1999
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 104 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24101021 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	274.40 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	30.06.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960



CODICE OGGETTO: 24101021 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24101021 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24101021 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24101021 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

## La proprietà





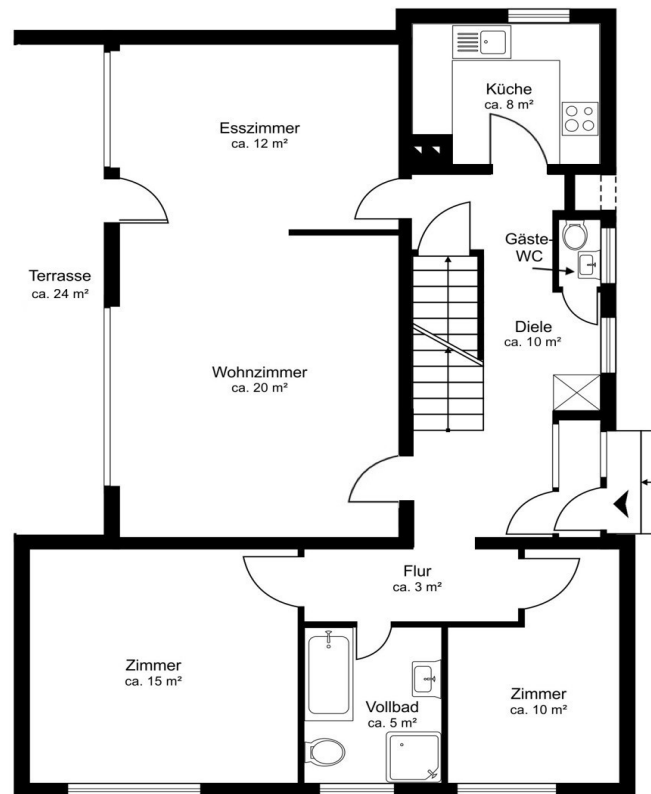
CODICE OGGETTO: 24101021 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

## La proprietà

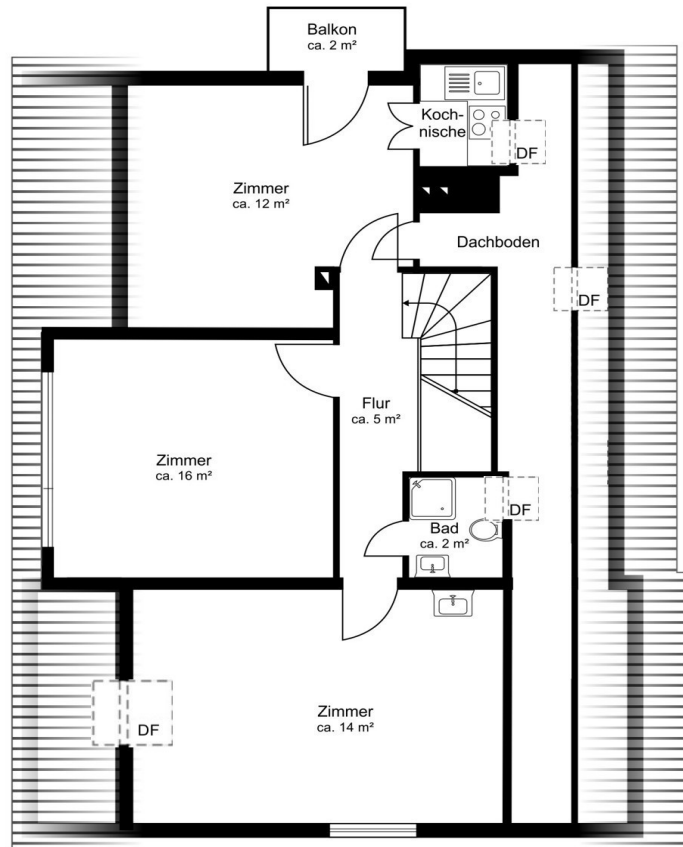


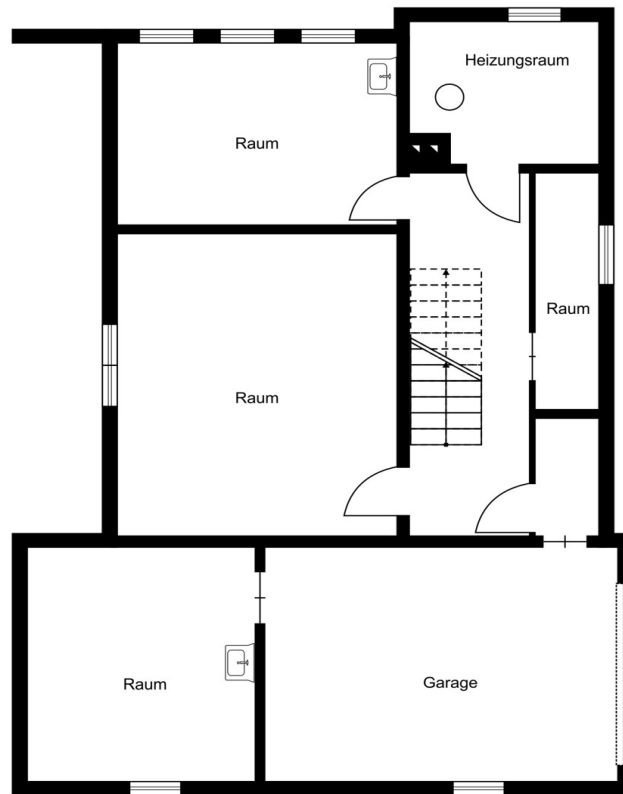
CODICE OGGETTO: 24101021 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

## 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: 24101021 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel**

## Una prima impressione

Willkommen in Hamburg-Wellingsbüttel! Dieses sehr gut geschnittene Einfamilienhaus bietet auf insgesamt ca. 570 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und ca. 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen. Das Haus verfügt über insgesamt sieben Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz bieten. Je ein Badezimmer auf beiden Ebenen sowie ein Gäste-WC im Garderobenbereich runden das Raumangebot ab. Die beiden Schlafzimmer im Erdgeschoss sind durch einen kleinen separaten Flur vom Wohnbereich abgetrennt und bieten somit Privatsphäre. Des Weiteren finden Sie im Erdgeschoss eine geschlossene Küche sowie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur sonnigen und teilüberdachten Terrasse. Hier können Sie entspannte sonnige Stunden im Freien genießen (Südausrichtung) oder gemütlich den Tag ausklingen lassen. Ein kleiner Balkon im Obergeschoss bietet zudem einen weiteren Rückzugsort. Die Immobilie ist sanierungsbedürftig und bietet Ihnen die Gelegenheit, alles nach Ihren eigenen Vorstellungen und Wünschen neu zu gestalten. Von der Modernisierung der Bäder und Küche bis hin zur Umgestaltung der Wohn- und Schlafräume – hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen. Im Kellergeschoss (vollunterkellert) ist genügend Abstellfläche vorhanden, eine Kellergarage führt bequem direkt ins Haus und ein heller Kellerraum lässt eine vielfältige Nutzung für Hobby oder Arbeit zu. Das sonnige Grundstück hält zahlreiche Möglichkeiten zur Gartengestaltung bereit, besonders schön ist der unverbaubare Blick aus dem Dachgeschoss in die umliegenden hinteren Gärten mit altem Baumbestand. Dieses Haus in familienfreundlicher Lage bietet die perfekte Kombination aus städtischem Leben und naturnaher Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen (u.a. die beliebte Strengeschule) und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und bequem erreichbar. Lassen Sie sich vom Potenzial dieser Immobilie gern bei einer persönlichen Besichtigung überzeugen - hier können Sie Ihren Wohntraum im schönen Wellingsbüttel verwirklichen.

**CODICE OGGETTO: 24101021 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel**

## Tutto sulla posizione

Das im Alstertal gelegene Wellingsbüttel befindet sich im ruhigen und grünen Nord-Osten Hamburgs und gehört zu den beliebtesten Wohngebieten der Hansestadt. Dieser Stadtteil besticht mit seiner direkten Nähe zum Alsterlauf und den damit verbundenen vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie der hervorragenden Infrastruktur. Die Hamburger Innenstadt sowie der Flughafen sind, insbesondere durch die beiden im Ort befindlichen S-Bahnstationen Wellingsbüttel und Hoheneichen, sehr gut zu erreichen. Diverse, angesehene Schulformen sowie Kindergärten und Kindertagesstätten sind vor Ort vorhanden. Verschiedene Tennis- und Hockeyclubs sowie der Golfclub Treudenberg gestalten das Leben im idyllischen Alstertal abwechslungsreich und interessant. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten am Wellingsbütteler Markt, der beliebte Wochenmarkt sowie Restaurants und verschiedene Ärzte unterstreichen die hohe Wohnqualität. Alle weiteren Wünsche erfüllen sich im exklusiven Alstertal-Einkaufszentrum nebenan. Die Hamburger Innenstadt erreichen Sie mit dem PKW in 20 Minuten.

**CODICE OGGETTO: 24101021 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 274.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. 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: 24101021 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel**

## 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)