

Hamburg – Osdorf

# Modernisiertes Reihenendhaus mit Garage inklusive!

Número da propriedade: 24132022



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

PREÇO DE COMPRA: 495.000 EUR • ÁREA: ca. 90 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3.5 • ÁREA DO TERRENO: 293 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	24132022	Preço de compra	495.000 EUR
Área	ca. 90 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3.5		
Quartos	3		
Ano de construção	1971	Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de estacionamento	1 x Garagem	Área útil	ca. 40 m <sup>2</sup>
		Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	195.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	01.05.2034	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1971

Número da propriedade: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

## O imóvel



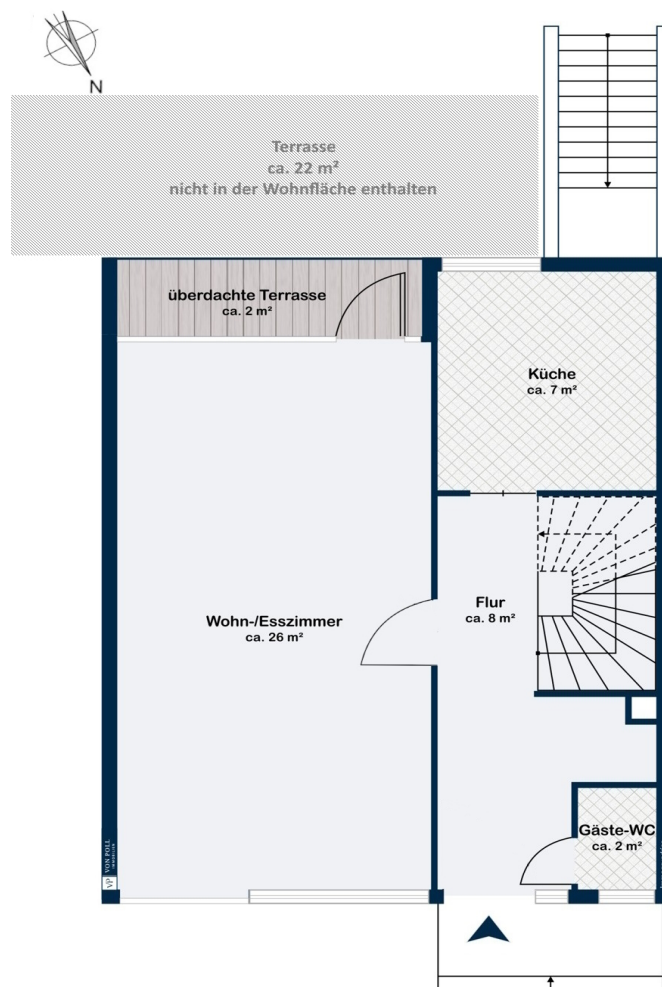
Número da propriedade: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

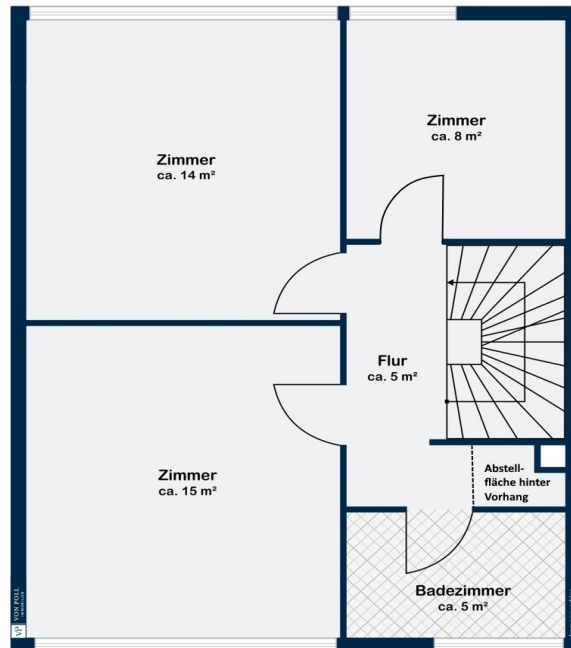
## O imóvel

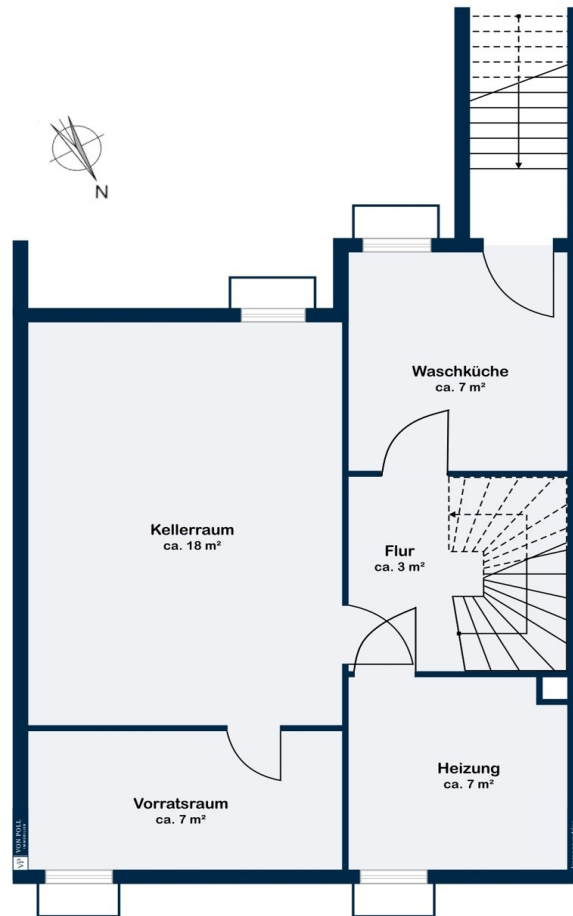


Número da propriedade: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



Número da propriedade: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup>) und 1/36 Miteigentumsanteil am Flurstück 3833 (Garagenhof, Gesamtgröße ca. 632 m<sup>2</sup>). 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!

Número da propriedade: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 195.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 24132022 - 22549 Hamburg – Osdorf

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

---

Blankeneser Bahnhofstraße 50 Hamburgo - subúrbios do 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)