

Hamburg – Volksdorf

# Familien-Wohn(t)raum zur individuellen Gestaltung

Número da propriedade: 24101032



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

PREÇO DE COMPRA: 785.000 EUR • ÁREA: ca. 157 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7.5 • ÁREA DO TERRENO: 582 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

- 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: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	24101032	Preço de compra	785.000 EUR
Área	ca. 157 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	7.5	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	3	Área útil	ca. 33 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1982	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	163.50 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	06.10.2034	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2003

Número da propriedade: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## O imóvel



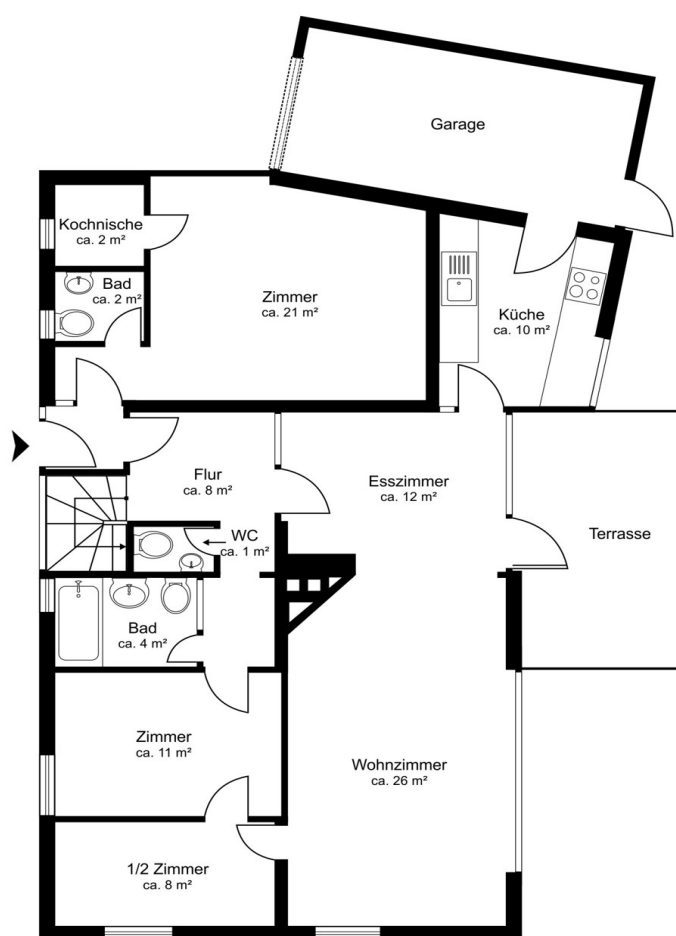
Número da propriedade: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

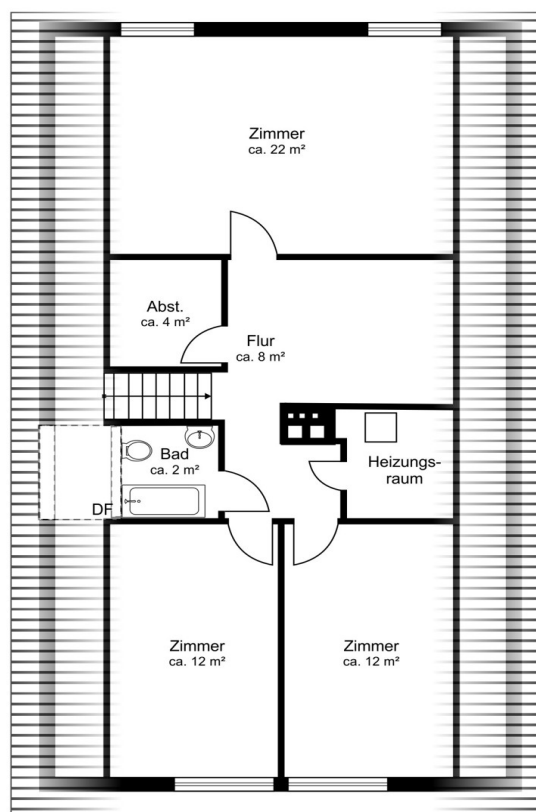
## O imóvel



Número da propriedade: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## 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: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## Uma primeira impressão

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!



Número da propriedade: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## Tudo sobre a localização

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 Walddörfer 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.

Número da propriedade: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24101032 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## Pessoa de contacto

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

Sandra Husemann

---

Poppenbütteler Weg 191a Hamburgo - 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)