

Hamburg – Wellingsbüttel

# Gestalten Sie Ihr neues Zuhause im beliebten Wellingsbüttel!

Número da propriedade: 24101021



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

PREÇO DE COMPRA: 720.000 EUR • ÁREA: ca. 123 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 570 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24101021 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

- 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: 24101021 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

## Numa vista geral

Número da propriedade	24101021	Preço de compra	720.000 EUR
Área	ca. 123 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Modernização / Reciclagem	1999
Quartos	7	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Área útil	ca. 104 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1960		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 24101021 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	274.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	30.06.2034	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24101021 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

## O imóvel



Número da propriedade: 24101021 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

## O imóvel



Número da propriedade: 24101021 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

## O imóvel



Número da propriedade: 24101021 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

## O imóvel



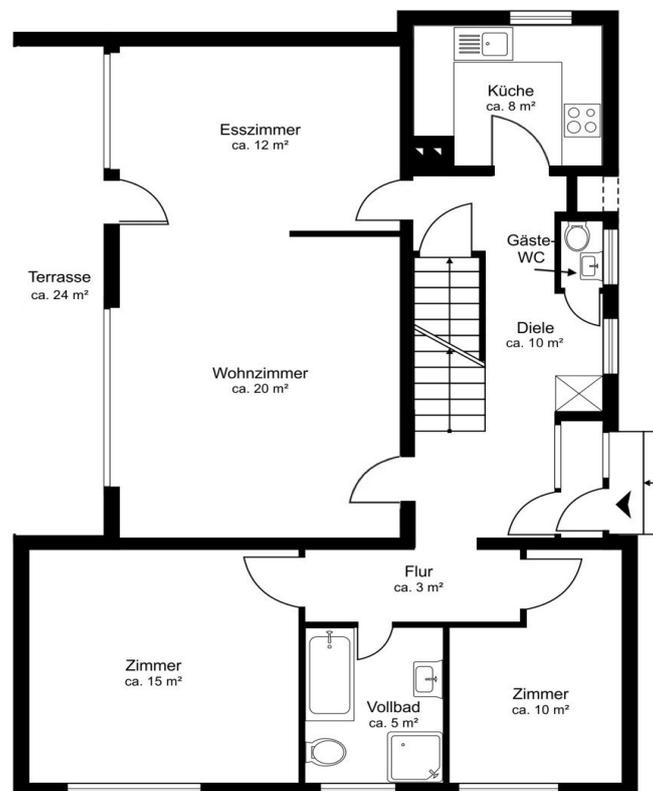
Número da propriedade: 24101021 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

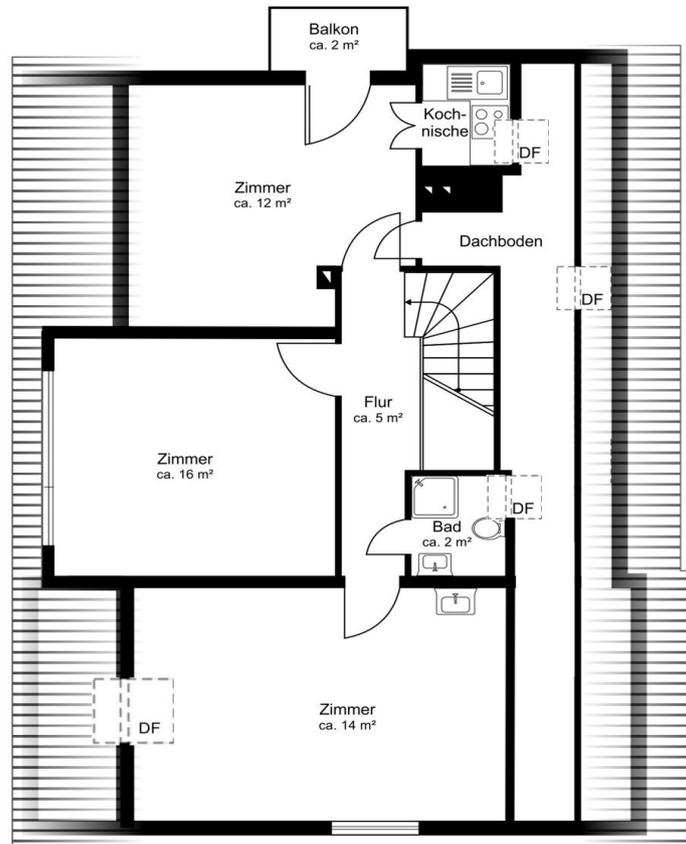
## O imóvel

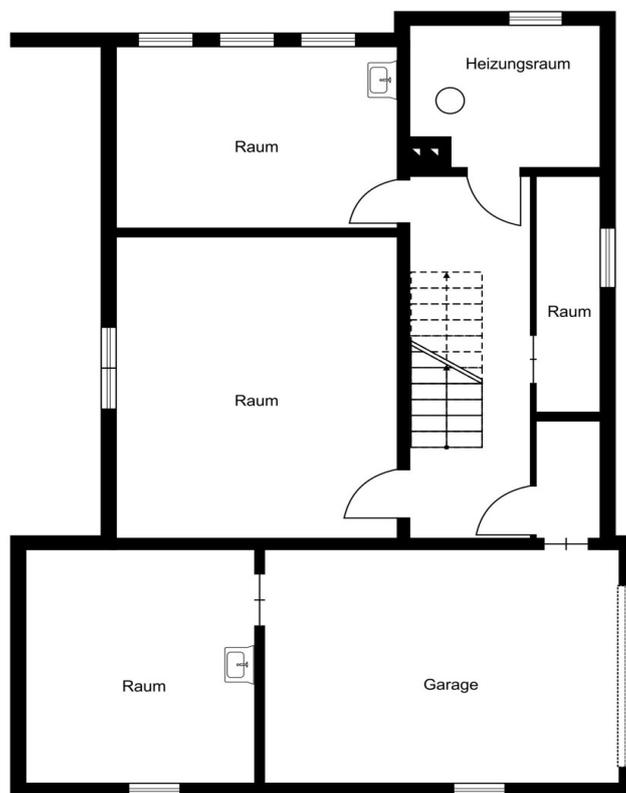


Número da propriedade: 24101021 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

## 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: 24101021 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24101021 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

## Tudo sobre a localização

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 Treudelberg 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.

Número da propriedade: 24101021 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24101021 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

## 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)