

Hamburg – Volksdorf

## Frisch saniert & rentabel

Objektnummer: 23101044



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

KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 23101044 - 22359 Hamburg – Volksdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23101044 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	23101044	Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2023
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Baujahr	1959		

Objektnummer: 23101044 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	149.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.11.2024	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23101044 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23101044 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23101044 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23101044 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 23101044 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## Die Immobilie



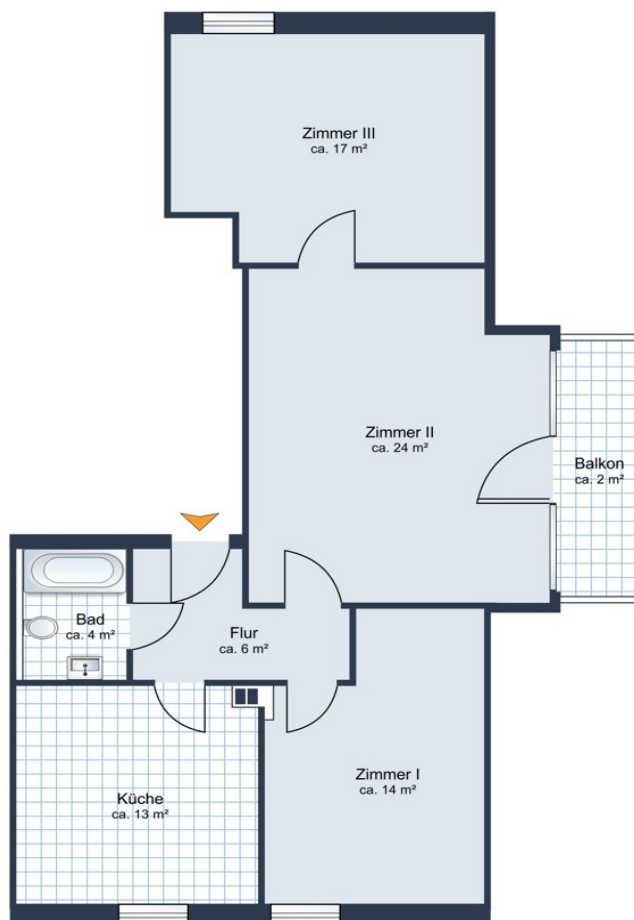
Objektnummer: 23101044 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23101044 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 23101044 - 22359 Hamburg – Volksdorf**

## Ein erster Eindruck

Im dritten Obergeschoss eines 1959 errichteten Mehrfamilienhauses, befindet sich diese großzügige und erst kürzlich vollständig modernisierte Eigentumswohnung. Das Gebäude befindet sich auf einem ca. 6.000 m<sup>2</sup> großen und herrlich grünen Grundstück. In die Wohnung gelangen Sie über das ansprechende und gepflegte Treppenhaus. Im 3. Obergeschoss angekommen, erwartet Sie eine Wohnung mit modernem Ambiente. Die gesamte Wohnung ist mit einem Vinylparkett ausgestattet. Nach dem Sie die Wohnung betreten haben, befindet sich gleich rechts das ebenfalls neu gestaltete Badezimmer mit großer Dusche. Angrenzend befindet sich die neue Küche. Diese ist zeitgemäß gestaltet, verfügt über sämtliche Annehmlichkeiten und bietet Ihnen viel Stauraum. Das Wohnzimmer überzeugt mit Großzügigkeit und viel Lichteinfall. Der angrenzende Balkon wurde erst kürzlich im Zuge einer Dacherneuerung modernisiert. Die Immobilie ist seit Sommer diesen Jahres vermietet und erwirtschaftet eine Jahresnettokaltmiete in Höhe von 19.800 €. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von dieser herrlichen Wohnung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 23101044 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Volksdorf ist einer der begehrtesten Stadtteile Hamburgs mit einem bis heute erhaltenen idyllischen Dorfkern und zählt zu den beliebten Hamburger Walddörfern. Im Zentrum finden Sie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, einen zweimal wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt, viele Cafés und Restaurants, ein Kino sowie jegliche Form von Dienstleistern und Ärzten. Das Naturschutzgebiet Volksdorfer Teichwiesen, das Museumsdorf Volksdorf und der Spielplatz Schemmannstraße bieten eine Anzahl an Erholungs- und Freizeitaktivitäten - auch das Hallenbad mit Sauna sowie diverse Sportangebote machen den Stadtteil liebens- und lebenswert. Die Nähe zur Natur und das große Angebot an Kindergärten und alle vorhandenen Schulformen, wie auch das beliebte Walddorfer Gymnasium und das Gymnasium Buckhorn, machen Volksdorf zu einem familienfreundlichen Stadtteil. Mit der U-Bahnlinie U1 erreichen Sie die Hamburger Innenstadt schnell und bequem in ca. 25 Minuten und der Flughafen ist ca. 30 Autominuten entfernt. Auch das beliebte Alstertal-Einkaufszentrum kann mit dem Bus oder mit dem Auto in kürzester Zeit erreicht werden.

Objektnummer: 23101044 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.11.2024. Endenergieverbrauch beträgt 149.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 23101044 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Husemann

---

Poppenbütteler Weg 191a Hamburg – 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)