

Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Familienglück mit Alsterblick: Exklusiv und einzigartig

Objektnummer: 23101049



www.von-poll.com

MIETPREIS: 3.300 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 2.663 m²

Objektnummer: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Auf einen Blick

Objektnummer	23101049	Haustyp	Doppelhaushälfte
Wohnfläche	ca. 210 m ²	Modernisierung / Sanierung	2021
Bezugsfrei ab	01.07.2024	Zustand der Immobilie	saniert
Zimmer	6	Nutzfläche	ca. 73 m ²
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	1957		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	116.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	22.12.2030	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Die Immobilie



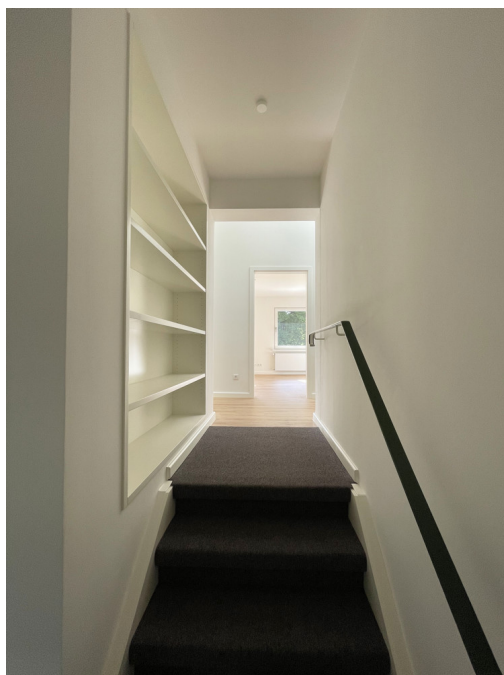
Objektnummer: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Die Immobilie



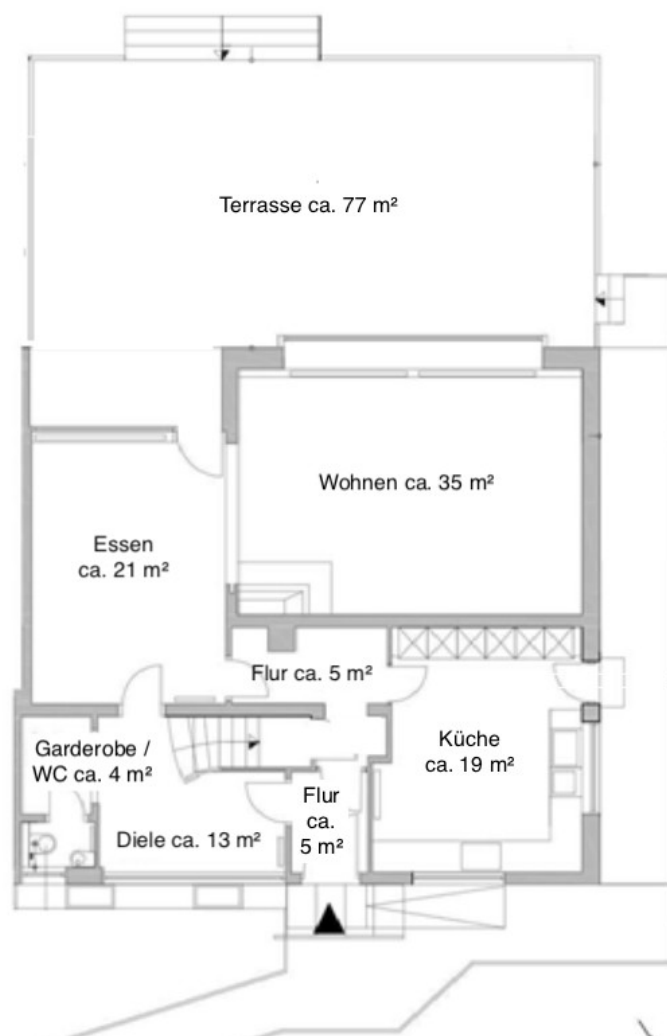
Objektnummer: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

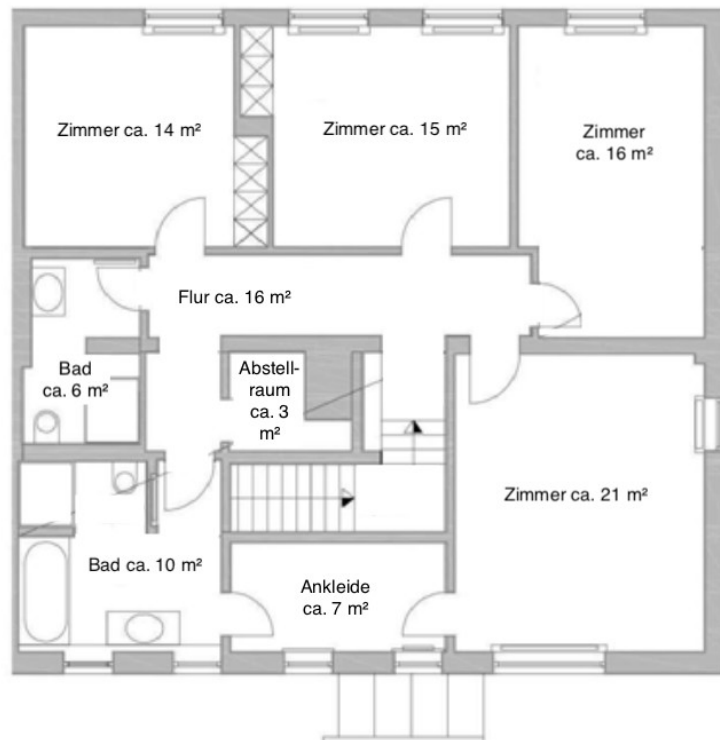
Die Immobilie



Objektnummer: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

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: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Ein erster Eindruck

Diese besonders großzügige Doppelhaushälfte ist Teil eines Architektenhauses aus dem Jahre 1957 und befindet sich auf einem wunderschönen Grundstück mit Parkcharakter und Blick zum Alsterlauf. Das gesamte Doppelhaus wurde in den Jahren 2020/2021 umfassend sowie aufwendig saniert und bietet eine sehr gehobene moderne Ausstattung. Der liebevoll gestaltete Eingangsbereich empfängt Sie mit einer großen lichtdurchfluteten Diele sowie einer Garderobe und Gäste-WC. Im Erdgeschoss befindet sich der große und gemütliche Wohnbereich mit einem Kamin und einer imposanten Fensterfläche. Die angrenzende Küche ist mit ansprechenden Einbauten und hochwertigen Geräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Vom Wohnbereich betreten Sie die riesengroße sonnige Terrasse mit einem überdachten Bereich sowie edlen Markisen mit Fernbedienung. Der Blick in den Garten ist zu allen Jahreszeiten ein absoluter Genuss und die große Fläche bietet Zugang zum Alsterufer, einen Grillplatz als auch vielfältige andere Möglichkeiten für den Aufenthalt im Freien. Ein Rasenroboter erledigt die Pflege und die rundherum schöne Bepflanzung bietet Privatsphäre. Das Obergeschoss des Hauses erreichen Sie über einen stilvollen Treppenaufgang. Durch neu eingebaute Dachflächenfenster und eine eindrucksvolle Deckenhöhe empfängt Sie auch der obere Flur besonders freundlich. Hier befinden sich vier großzügige Zimmer, die Platz für eine Familie mit Kindern oder Wohnen und Arbeiten bieten. Zudem gibt es zwei moderne Bäder, das Vollbad en suite betreten Sie sowohl über die Ankleide als auch von der Flurseite. Das weitere Duschbad könnte ein ideales Kinderbad sein. Charmante Einbauten, Kleiderschränke und Abseiten in den Dachnischen bieten viel Staufäche. Auch ein praktischer Abstellraum wurde in dieser Ebene eingeplant. Die Bodenflächen und das Kellergeschoss bieten weitere Abstellflächen sowie einen gut gestalteten Wäschekeller. Eine Gemeinschaftsgarage mit vorbereiteter Wallbox rundet das Angebot ab. Dieses wunderschöne Familienidyll sollten Sie unbedingt bei einer persönlichen Besichtigung auf sich wirken lassen!

Objektnummer: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Ausstattung und Details

- * Stilvoller, geölter Parkettboden (EG) und Designbelag in Holzoptik (OG)
- * Einbauküche von Hummel mit Siemens-Markengeräten
- * Bäder mit Fußboden- und Handtuchhalterheizung
- * Teilweise imposante Deckenhöhen von bis zu 3 m (OG)
- * Süd/West-Terrasse mit elektrischen Markisen
- * Gegensprechanlage
- * eigener großer Gartenbereich mit Rasenroboter und Brunnenversorgung
- * Garagenstellplatz (Vorbereitung für Wallbox) sowie elektrische Toranlage

Objektnummer: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Alles zum Standort

Diese besondere Immobilie liegt idyllisch im Hamburger Stadtteil Wohldorf-Ohlstedt, der zu den beliebten Hamburger Walddörfern zählt. Die umliegende Bebauung besteht aus Villen und Einfamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken - teilweise direkt am Alsterlauf. In unmittelbarer Nähe befindet sich das große Naturschutzgebiet Duvenstedter Brook wie auch der Wohldorfer Wald mit Hamburgs größtem Laubmischwald. Beides lädt zu ausgiebigen Spaziergängen und Radtouren ein. Die Dinge des täglichen Bedarfs können auf dem Wohldorfer Wochenmarkt oder im Supermarkt im benachbarten Duvenstedt eingekauft werden. Der große Hofladen des Bio-Gutes 'Wulksfelde' im Nachbarort Tangstedt ist ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen. Des Weiteren lädt das bekannte und exklusive Alstertal-Einkaufs-Zentrum mit seinen zahlreichen Geschäften zum Shoppen ein. Eine direkte Busverbindung nach Poppenbüttel zur S-Bahn sowie die U-Bahnstation Ohlstedt sind fußläufig erreichbar. Verschiedene Kindergärten sowie eine Grundschule und ein Gymnasium befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für Sportbegeisterte bietet der TSV eine Vielzahl an sportlichen Aktivitäten wie zum Beispiel Tennis, Handball, Fußball oder Leichtathletik für Kinder und Erwachsene an. Drei schöne Golfclubs befinden sich in der Nähe. Mit dem Pkw erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in ca. 25 Minuten und den Hamburger Flughafen in ca. 20 Minuten.

Objektnummer: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.12.2030.

Endenergiebedarf beträgt 116.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Husemann

Poppenbütteler Weg 191a Hamburg – Alstertal

E-Mail: hamburg.alstertal@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com