

Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

# Familienglück mit Alsterblick: Exklusiv und einzigartig

Número de propiedad: 23101049



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

PRECIO DEL ALQUILER: 3.300 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 210 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.663 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## De un vistazo

Número de propiedad	23101049
Superficie habitable	ca. 210 m <sup>2</sup>
Ocupación a partir de	01.07.2024
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1957
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Casa	Casas bifamiliares
Modernización / Rehabilitación	2021
Estado de la propiedad	Estructura
Espacio utilizable	ca. 73 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	116.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	22.12.2030	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## La propiedad





Número de propiedad: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## La propiedad



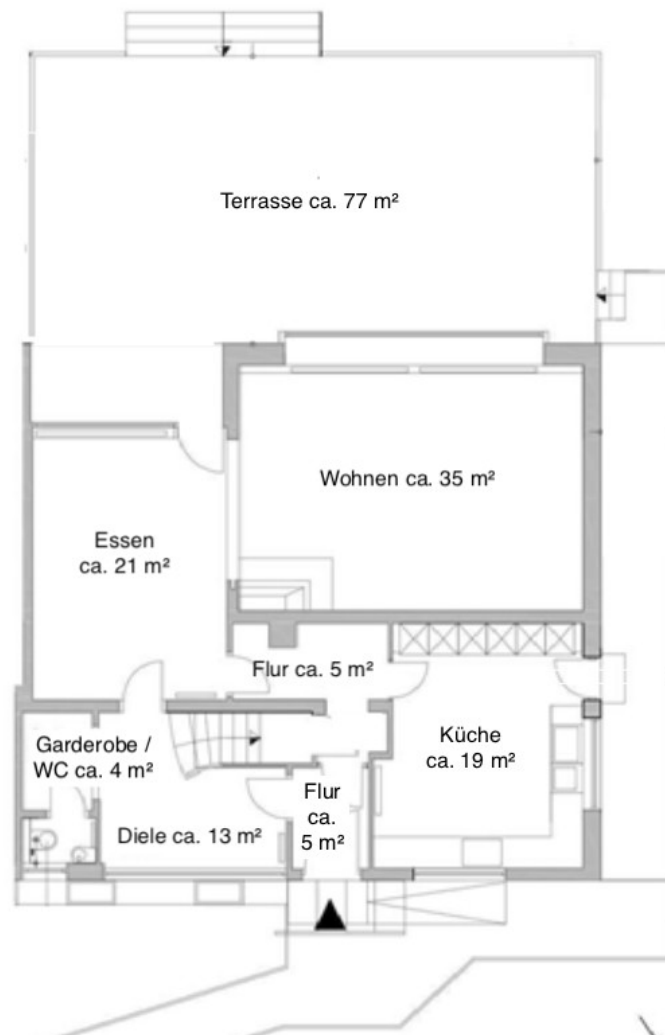
Número de propiedad: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

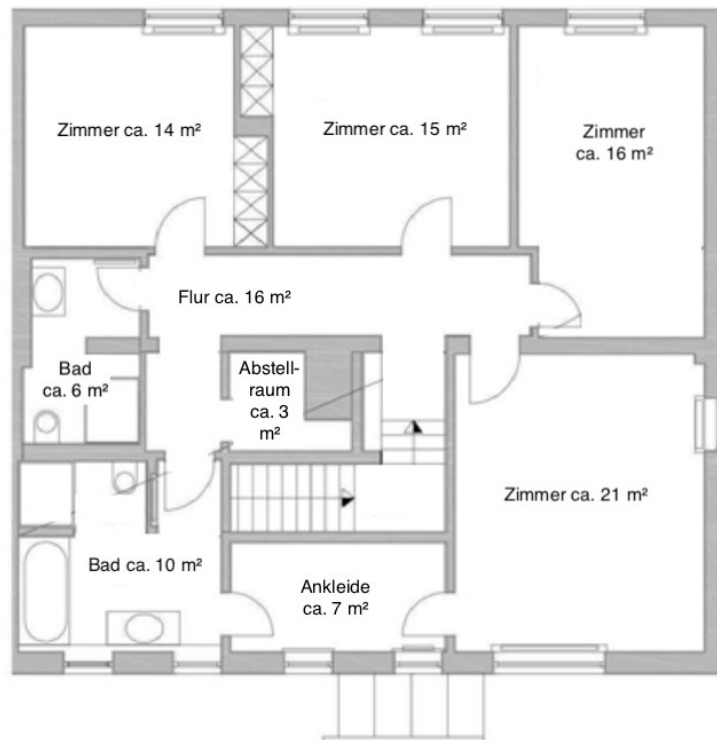
## La propiedad



Número de propiedad: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



Número de propiedad: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Una primera impresión

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 Staufläche. 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!

Número de propiedad: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Detalles de los servicios

- \* 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

Número de propiedad: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Otros datos

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

Endenergiebedarf beträgt 116.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número de propiedad: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona 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)