

Hamburg – Billstedt

# Gemütliches Zweifamilienhaus mit großem Garten

CODE DU BIEN: 23252040

360°-Rundgang



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

PRIX D'ACHAT: 649.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 142,52 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.128 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23252040
Surface habitable	ca. 142,52 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1928
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	649.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2009
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	07.11.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	99.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	C



CODE DU BIEN: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

## La propriété



**Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?**

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere Online-Immobilienbewertung unter [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com) und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.

 Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.





CODE DU BIEN: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

## La propriété





CODE DU BIEN: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

## La propriété



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

CODE DU BIEN: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

## La propriété





CODE DU BIEN: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

## La propriété





CODE DU BIEN: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

## La propriété



## WIR SIND FÜR SIE DA

### WIR BIETEN IHNEN:

- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Hypothekenzertifikat
- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus über 500 Darlehensgebern
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Ein kostenloses Fördergutachten aus über 6.000 Möglichkeiten
- Eine Überprüfung Ihrer bestehenden Finanzierung nach DIN Standard 77230

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

IHR ANSPRECHPARTNER:  
**SEBASTIAN PLASS**  
Baufinanzierungsspezialist

M.: 0162 - 406 40 17  
sebastian.plass@vp-finance.de

In freier Handelsvertretung für die FP Finance Hamburg GmbH & Co. KG

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



CODE DU BIEN: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

## La propriété





CODE DU BIEN: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

## La propriété



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Hamburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Wandsbek**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

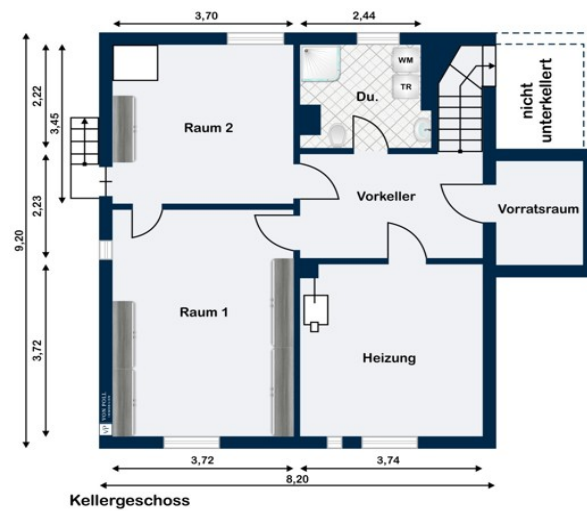
CODE DU BIEN: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

## La propriété



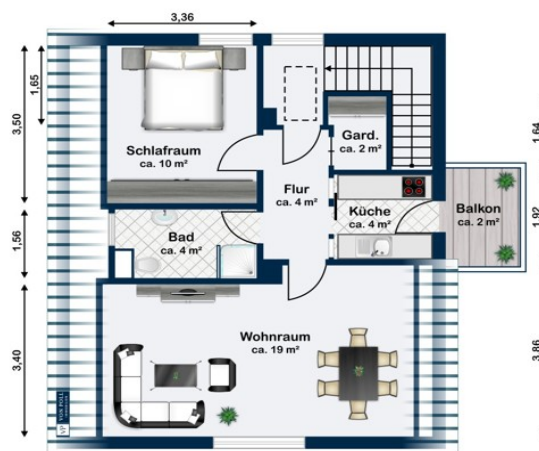
CODE DU BIEN: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

## Plans d'étage









Dachgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1928 mit einer Wohnfläche von ca. 142,52 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 1.128 m<sup>2</sup>. Die Immobilie bietet insgesamt 6 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Das Haus ist in zwei Wohneinheiten aufgeteilt. Die erste Wohnung im Erdgeschoss bietet ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche, während die zweite Wohnung im Dachgeschoss eine Fläche von ca. 46 m<sup>2</sup> hat. Zusätzlich gibt es im Keller eine weitere Schlafmöglichkeit und die Möglichkeit, ein Home Office einzurichten. Ein Duschbad sowie eine kleine Pantry befinden sich ebenfalls im Keller. Im Erdgeschoss befinden sich drei Zimmer, ein Esszimmer und das große Wohnzimmer. Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf die Terrasse und in den Garten. Die Küche bietet genügend Platz auch dort einen Essbereich zu planen. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne. Das dritte Zimmer liegt im Souterrain und ist über das Wohnzimmer zu erreichen, genauso wie über den Kellerflur. Das Dachgeschoss hat zwei Zimmer, ein Duschbad und eine Küche. Von der Küche aus gelangen Sie auf den komplett überdachten Balkon, so dass hier der Charakter eines Wintergartens entsteht. Das Haus wurde immer wieder modernisiert, zuletzt im Jahr 2009, wobei verschiedene Maßnahmen durchgeführt wurden, wie z.B. die Außenfassade oder die Heizung. Das Warmwasser wird über Durchlauferhitzer bereitgestellt. Die Lage der Immobilie ist zentral und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die Umgebung ist ruhig und bietet genügend Platz für eine Familie oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Mit ein wenig Aufwand verwandeln Sie dieses großzügig geschnittene Haus in ein modernes Zuhause. Bitte kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihre Fragen zu beantworten und Sie bei Ihrer Entscheidung zu unterstützen.



CODE DU BIEN: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

## Tout sur l'emplacement

Das Objekt befindet sich sehr zentral und herausragend angebunden im Hamburger Stadtteil Billstedt. Dieser besticht durch seine sehr gute Infrastruktur, so sind Geschäfte zum Bedarf des täglichen Lebens fußläufig erreichbar, Arztpraxen, Cafes, Restaurants sowie Sporteinrichtungen befinden sich in der Nähe. Ebenso befinden sich Kindergärten, Schulen und Privatschulen in der näheren Umgebung. Auch der Schleemer Park und der Öjendorfer Park als bekannte Naherholungsgebiete sind nur einen Katzensprung entfernt und hervorragend für Jogger oder Naturliebhaber geeignet, besonders im Sommer laden diese zum Verweilen ein. Selbst die bekannten Boberger Dünen sind schnell mit dem Fahrrad zu erreichen. Mehrere Buslinien und die U-Bahn Billstedt verbinden Öjendorf mit dem Hamburger Stadtzentrum, in etwa 15 Minuten sind Sie bereits am Hauptbahnhof, der Alster und der Hafencity nebst dem beliebten Weltkulturerbe Speicherstadt. Ebenso erreichen Sie die Autobahn in wenigen Minuten. Über diese gelangen Sie schnell in die Innenstadt und zur Ostsee ist es nur eine knappe Stunde Fahrzeit.

CODE DU BIEN: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 99.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

CODE DU BIEN: 23252040 - 22119 Hamburg – Billstedt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Marcel Karstens

---

Amtsstraße 20 Hamburg - Wandsbek  
E-Mail: [hamburg.wandsbek@von-poll.com](mailto:hamburg.wandsbek@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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