

Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Familienglück mit Alsterblick: Exklusiv und einzigartig

CODE DU BIEN: 23101049



www.von-poll.com

PRIX DE LOYER: 3.300 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 210 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.663 m²

CODE DU BIEN: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

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

CODE DU BIEN: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23101049
Surface habitable	ca. 210 m ²
Disponible à partir du	01.07.2024
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1957
Place de stationnement	1 x Garage

Type de bien	Maisons jumelles
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Refait à neuf
Surface de plancher	ca. 73 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	116.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.12.2030	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La propriété



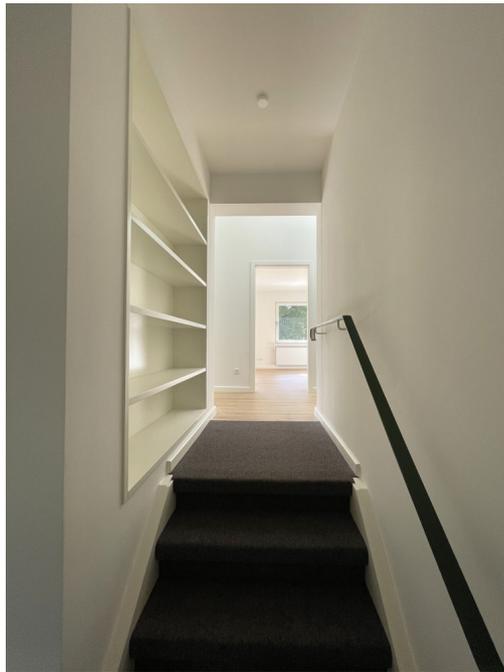
CODE DU BIEN: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La propriété



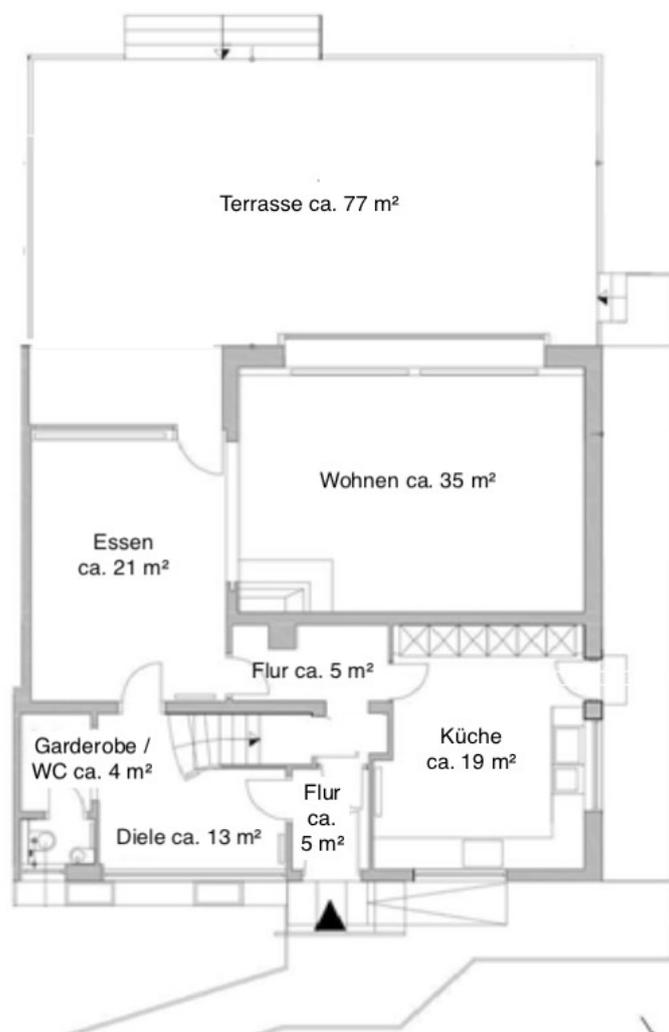
CODE DU BIEN: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

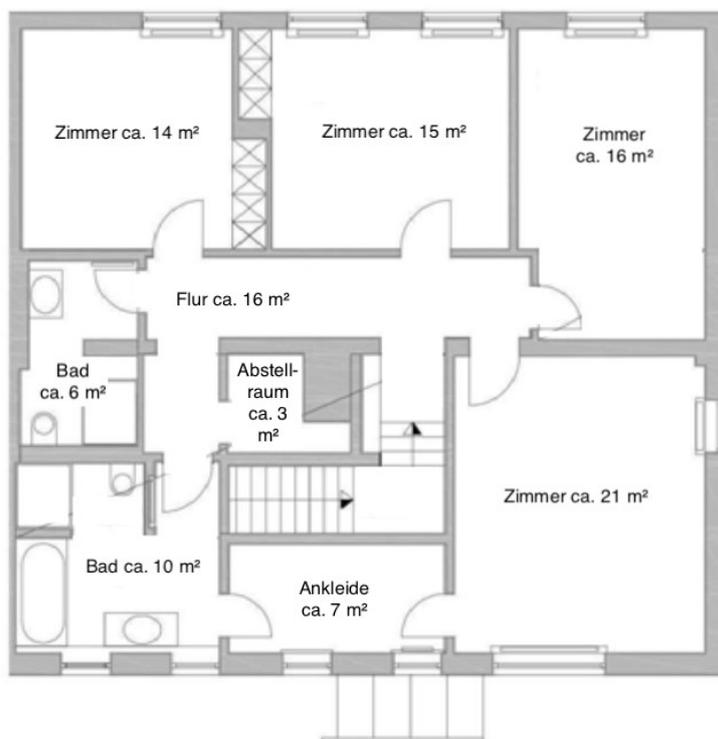
La propriété



CODE DU BIEN: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Plans d'étage





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: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Une première impression

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!

CODE DU BIEN: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Détails des commodités

- * 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

CODE DU BIEN: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Contact

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

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