

Hamburg – Sülldorf

## Moderne 3-Zimmer-Maisonettewohnung mit privatem Außenbereich in Sülldorf

CODICE OGGETTO: 24132018



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

PREZZO D'AFFITTO: 1.750 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 83 m<sup>2</sup> • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 24132018 - 22589 Hamburg – Sülldorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24132018 - 22589 Hamburg – Sülldorf**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24132018	Appartamento	Maisonette
Superficie netta	ca. 83 m <sup>2</sup>	Modernizzazione / Riqualficazione	2023
DISPONIBILE DAL	04.07.2024	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Vani	3	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Camere da letto	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Bagni	1		
Anno di costruzione	1954		

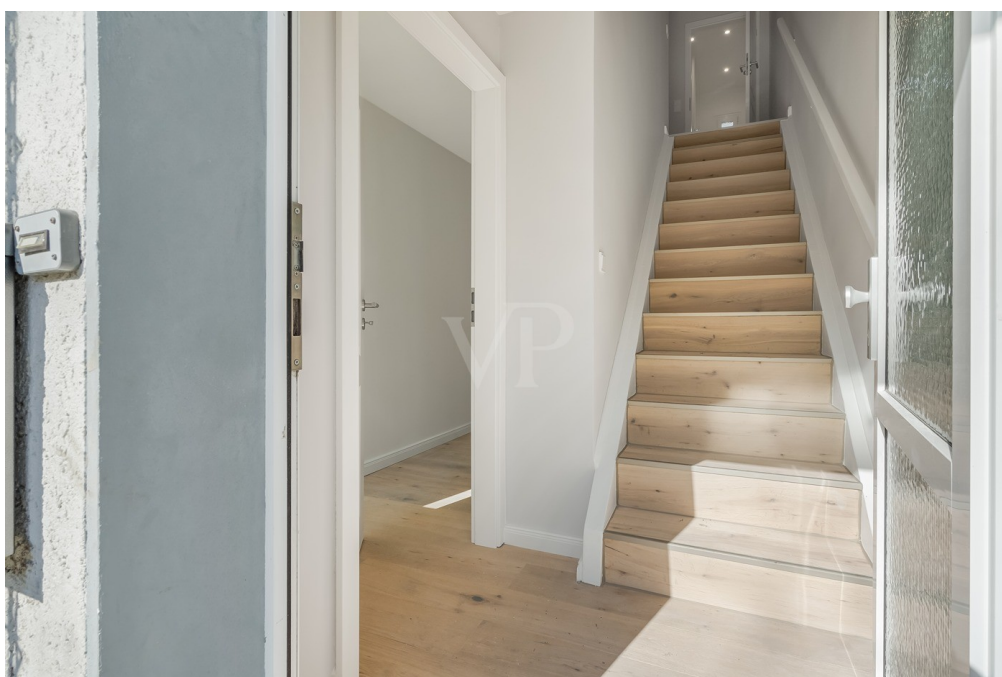
CODICE OGGETTO: 24132018 - 22589 Hamburg – Sülldorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	77.33 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	27.05.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24132018 - 22589 Hamburg – Sülldorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24132018 - 22589 Hamburg – Sülldorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24132018 - 22589 Hamburg – Sülldorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24132018 - 22589 Hamburg – Sülldorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24132018 - 22589 Hamburg – Sülldorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24132018 - 22589 Hamburg – Sülldorf

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24132018 - 22589 Hamburg – Sülldorf**

## Una prima impressione

Freuen Sie sich über den Erlass einer vollständigen Monatsmiete zu Mietbeginn! Diese moderne Maisonettewohnung befindet sich in einer verkehrsberuhigten Wohngegend in Sülldorf und wurde 2023 vollständig saniert. Die drei Zimmer verteilen sich über zwei Etagen auf großzügige ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie betreten den Hauseingang, von wo aus Sie linkshändig in den ersten Abstellraum gelangen, welcher sich ebenfalls ideal als Garderobe eignet. Eine Treppe führt Sie in das erste Obergeschoss. Hier finden sich Gäste-WC, eine offene und voll ausgestattete Einbauküche, ein Schlafzimmer oder Büro und das Wohnzimmer wieder. Über eine weitere Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss, in welchem sich der zweite Abstellraum, ein Duschbad und das große Schlafzimmer befinden. Ebenfalls steht Ihnen ein privater Außenbereich zur Verfügung, den Sie nach belieben frei gestalten können. Auf der Terrasse können Sie nette Grillabende mit Freunden und Familie verbringen. Die gesamte Immobilie besticht durch Ihre Helligkeit und den modernen Komfort. Ein hochwertiger Parkettfußboden wurde in der gesamten Wohnung verlegt und jedes Zimmer verfügt über viel Tageslicht. Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei. Es wird eine Mindestmietlaufzeit von 2 Jahren und ein Indexmietvertrag vereinbart. Um den Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt und der üblichen Kündigungsfrist von 3 Monaten entgegenzukommen, gewährt der Vermieter den Erlass einer vollständigen Monatsmiete. Gern zeigen wir Ihnen Ihr zukünftiges Zuhause im Rahmen einer persönlichen Besichtigung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihre Anfragen nur mit vollständigen Adresdaten sowie einer Rufnummer bearbeiten können.

**CODICE OGGETTO: 24132018 - 22589 Hamburg – Sülldorf**

## Dettagli dei servizi

- Moderne Einbauküche mit Spülmaschine
- Hochwertiger Parkettboden
- Sanierung 2023
- Gäste-WC
- Zwei Abstellräume (EG mit WM-Anschluss)
- Vorgarten mit Terrasse
- praktische Raumaufteilung
- Deckenspots

**CODICE OGGETTO: 24132018 - 22589 Hamburg – Sülldorf**

## Tutto sulla posizione

Der beliebte Hamburger Stadtteil Sülldorf zählt zu den Elbvororten und grenzt direkt an Blankenese. Durch die grüne Umgebung und die Nähe zur Elbe mit ihren Stränden und den unzähligen Parks hat dieser Stadtteil einen ganz besonderen Charme. Der Waldpark Marienhöhe ist nur wenige Gehminuten von der Wohnung entfernt. Seine gewundenen Spazierwege mit Blicken bis weit in das Land hinein, ein großer Naturspielplatz, eine beliebte Skaterbahn, ein Sommer-Freibad und ein Rodelberg im Winter bieten ein attraktives Naherholungsprogramm für jedes Alter! Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf - Bäcker, Café, Friseur, Supermarkt - finden Sie fußläufig im Umkreis der Immobilie sowie auch im Ortskern von Blankenese. Im alten Dorfkern von Sülldorf gibt es noch richtige Bauernhöfe und einen Hofladen mit ausgezeichneten Bio-Produkten. Das prämierte Elbe-Einkaufszentrum mit seinen mannigfaltigen Geschäften ist in Kürze mit dem Auto zu erreichen. Spielplätze, Schulen, Ärzte und ein umfangreiches Sportangebot wie z.B. Golf, Tennis, Reiten oder Segeln stehen u. a. in der näheren Umgebung zur Verfügung. Den S-Bahnhof "Sülldorf", welcher Ihnen eine direkte Anbindung in die Hamburger Innenstadt (19 Minuten nach Altona, 28 Minuten bis zum Dammtor) sowie an den Hamburger Flughafen bietet, erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß. Gegenüber dem Sülldorfer S-Bahnhof stehen auch Buslinien zur Verfügung. Mit dem Auto fahren Sie ca. 25 Minuten in die Hamburger Innenstadt.

**CODICE OGGETTO: 24132018 - 22589 Hamburg – Sülldorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 77.33 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

**CODICE OGGETTO: 24132018 - 22589 Hamburg – Sülldorf**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

---

Blankeneser Bahnhofstraße 50 Amburgo - Periferia dell'Elba  
E-Mail: [hamburg.elbvororte@von-poll.com](mailto:hamburg.elbvororte@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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