

Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Familienglück mit Alsterblick: Exklusiv und einzigartig

CODICE OGGETTO: 23101049



www.von-poll.com

PREZZO D'AFFITTO: 3.300 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 210 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.663 m²

CODICE OGGETTO: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

- 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: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23101049	Casa	Porzioni di bifamiliari
Superficie netta	ca. 210 m ²	Modernizzazione / Riqualficazione	2021
DISPONIBILE DAL	01.07.2024	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Vani	6	Superficie lorda	ca. 73 m ²
Camere da letto	4	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Bagni	2		
Anno di costruzione	1957		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	116.00 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.12.2030	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

La proprietà



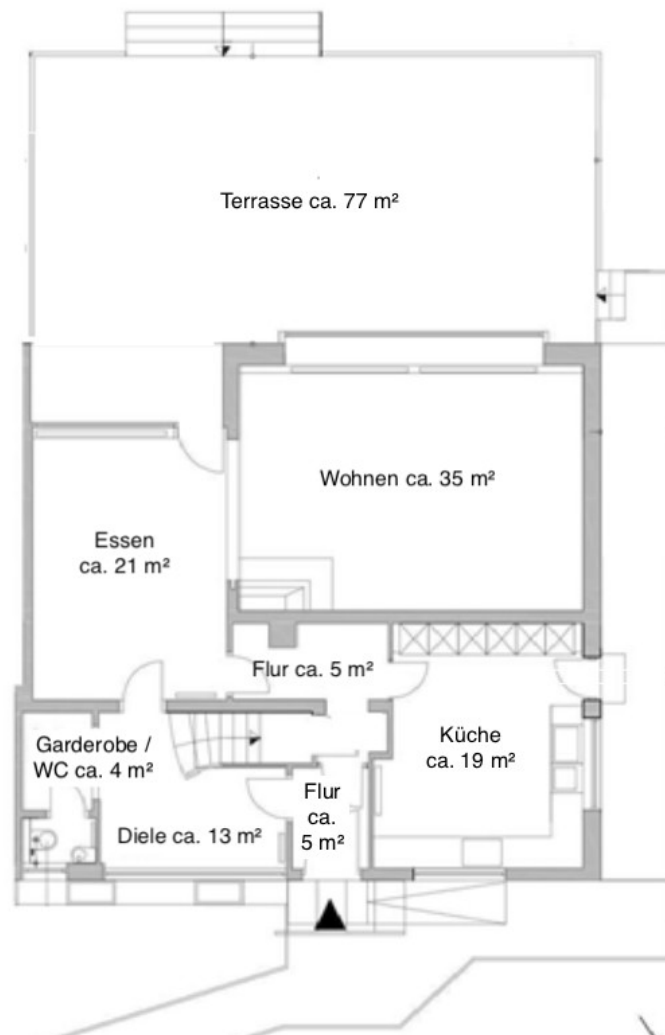
CODICE OGGETTO: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

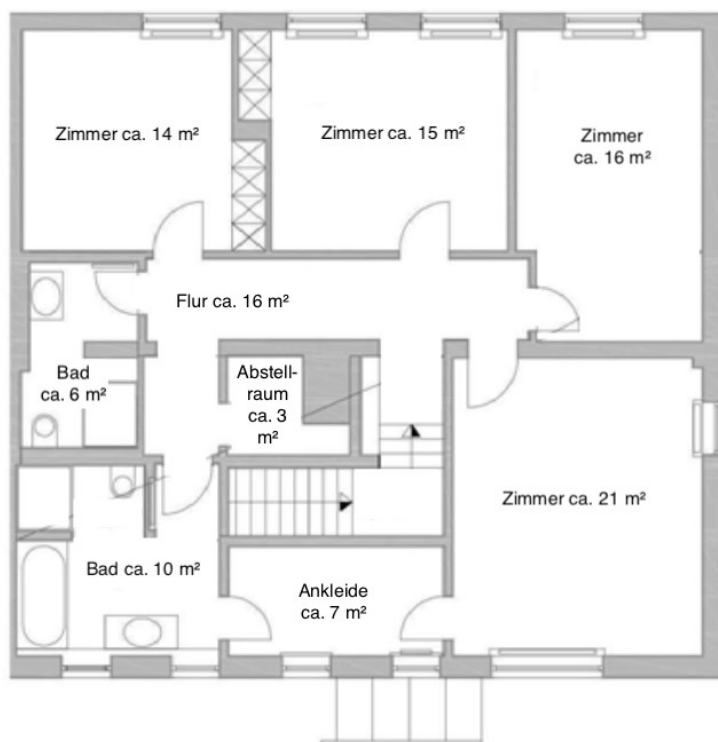
La proprietà



CODICE OGGETTO: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

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: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Una prima impressione

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!

CODICE OGGETTO: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Dettagli dei servizi

- * 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

CODICE OGGETTO: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

Partner di contatto

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

Sandra Husemann

Poppenbütteler Weg 191a Amburgo - Alstertal

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com