

Hamburg – Volksdorf

## Frisch saniert & rentabel

Número da propriedade: 23101044



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

PREÇO DE COMPRA: 449.000 EUR • ÁREA: ca. 80 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 23101044 - 22359 Hamburg – Volksdorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23101044 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	23101044	Preço de compra	449.000 EUR
Área	ca. 80 m <sup>2</sup>	Apartamento	
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Modernização / Reciclagem	2023
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1959		

Número da propriedade: 23101044 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	149.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	27.11.2024	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 23101044 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 23101044 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 23101044 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 23101044 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 23101044 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## O imóvel



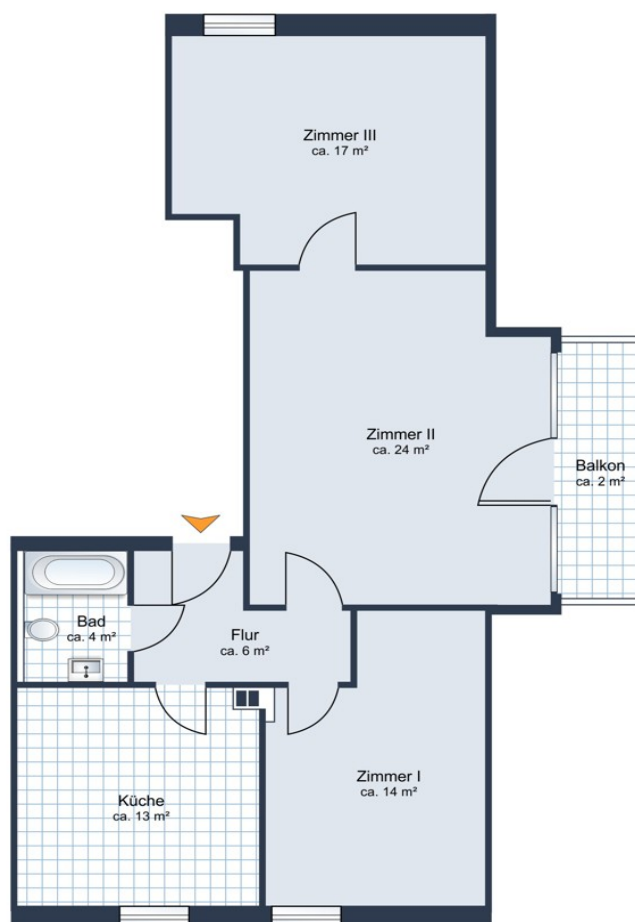
Número da propriedade: 23101044 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 23101044 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 23101044 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## Uma primeira impressão

Im dritten Obergeschoss eines 1959 errichteten Mehrfamilienhauses, befindet sich diese großzügige und erst kürzlich vollständig modernisierte Eigentumswohnung. Das Gebäude befindet sich auf einem ca. 6.000 m<sup>2</sup> großen und herrlich grünen Grundstück. In die Wohnung gelangen Sie über das ansprechende und gepflegte Treppenhaus. Im 3. Obergeschoss angekommen, erwartet Sie eine Wohnung mit modernem Ambiente. Die gesamte Wohnung ist mit einem Vinylparkett ausgestattet. Nach dem Sie die Wohnung betreten haben, befindet sich gleich rechts das ebenfalls neu gestaltete Badezimmer mit großer Dusche. Angrenzend befindet sich die neue Küche. Diese ist zeitgemäß gestaltet, verfügt über sämtliche Annehmlichkeiten und bietet Ihnen viel Stauraum. Das Wohnzimmer überzeugt mit Großzügigkeit und viel Lichteinfall. Der angrenzende Balkon wurde erst kürzlich im Zuge einer Dacherneuerung modernisiert. Die Immobilie ist seit Sommer diesen Jahres vermietet und erwirtschaftet eine Jahresnettokaltmiete in Höhe von 19.800 €. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von dieser herrlichen Wohnung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Número da propriedade: 23101044 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## Tudo sobre a localização

Der Stadtteil Volksdorf ist einer der begehrtesten Stadtteile Hamburgs mit einem bis heute erhaltenen idyllischen Dorfkern und zählt zu den beliebten Hamburger Walddörfern. Im Zentrum finden Sie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, einen zweimal wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt, viele Cafés und Restaurants, ein Kino sowie jegliche Form von Dienstleistern und Ärzten. Das Naturschutzgebiet Volksdorfer Teichwiesen, das Museumsdorf Volksdorf und der Spielplatz Schemmannstraße bieten eine Anzahl an Erholungs- und Freizeitaktivitäten - auch das Hallenbad mit Sauna sowie diverse Sportangebote machen den Stadtteil liebens- und lebenswert. Die Nähe zur Natur und das große Angebot an Kindergärten und alle vorhandenen Schulformen, wie auch das beliebte Walddorfer Gymnasium und das Gymnasium Buckhorn, machen Volksdorf zu einem familienfreundlichen Stadtteil. Mit der U-Bahnlinie U1 erreichen Sie die Hamburger Innenstadt schnell und bequem in ca. 25 Minuten und der Flughafen ist ca. 30 Autominuten entfernt. Auch das beliebte Alstertal-Einkaufszentrum kann mit dem Bus oder mit dem Auto in kürzester Zeit erreicht werden.

Número da propriedade: 23101044 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.11.2024. Endenergieverbrauch beträgt 149.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Número da propriedade: 23101044 - 22359 Hamburg – Volksdorf

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)