

Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

# Familienglück mit Alsterblick: Exklusiv und einzigartig

Número da propriedade: 23101049



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

PREÇO DO ALUGUEL: 3.300 EUR • ÁREA: ca. 210 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 2.663 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

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

Número da propriedade: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Numa vista geral

Número da propriedade	23101049	Natureza	Casa geminada
Área	ca. 210 m <sup>2</sup>	Modernização / Reciclagem	2021
Disponibilidade	01.07.2024	Área útil	ca. 73 m <sup>2</sup>
Quartos	6	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Quartos	4		
Casas de banho	2		
Ano de construção	1957		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	116.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	22.12.2030	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## O imóvel



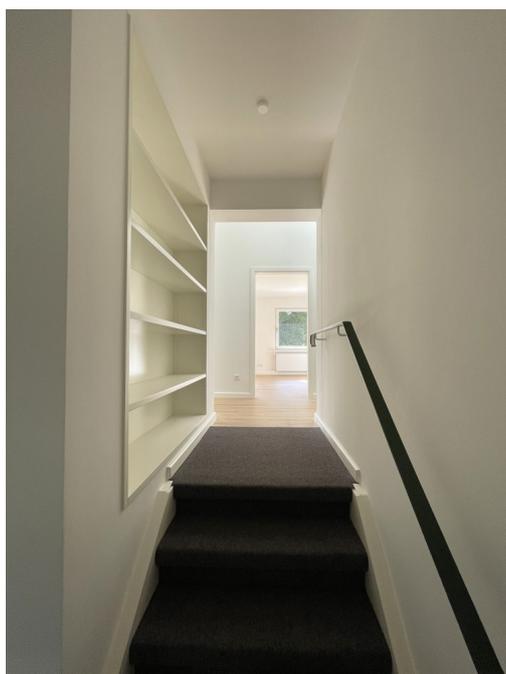
Número da propriedade: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## O imóvel



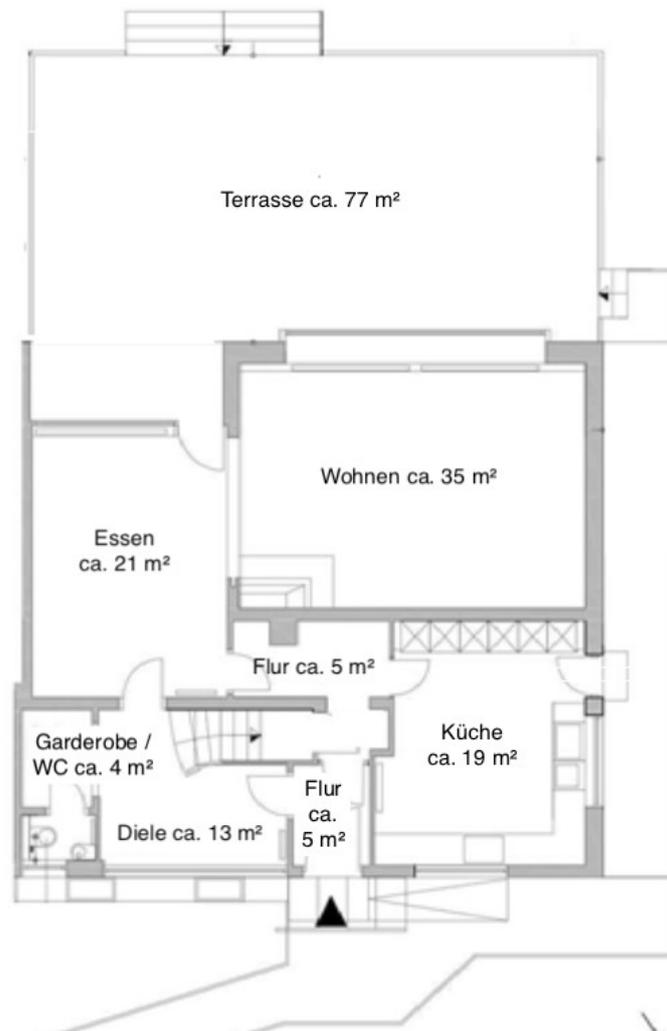
Número da propriedade: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

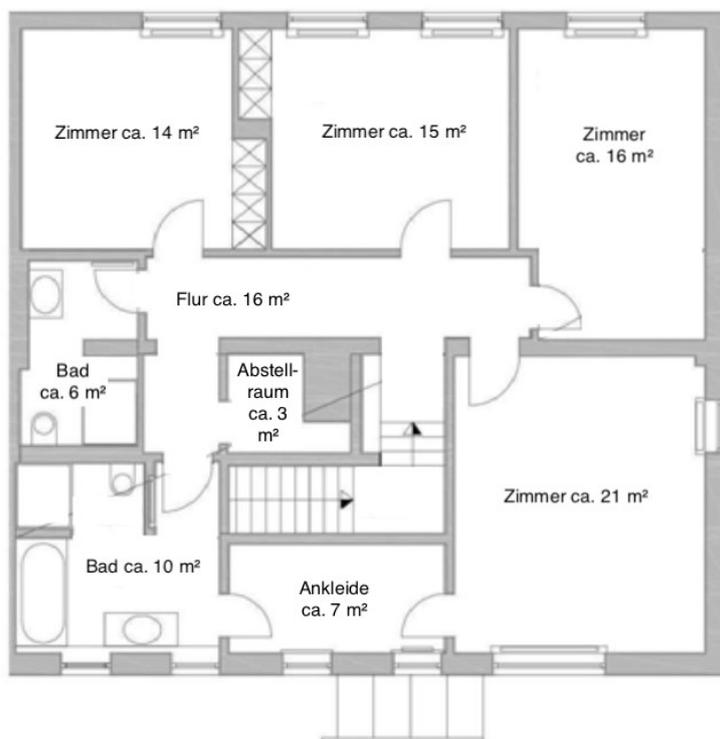
## O imóvel



Número da propriedade: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## 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: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Uma primeira impressão

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 Staufläche. 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!

Número da propriedade: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Detalhes do equipamento

- \* 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

Número da propriedade: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.12.2030.

Endenergiebedarf beträgt 116.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número da propriedade: 23101049 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## 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)