Hamburg

Energieeffizient, stilvoll und behaglich

Objektnummer: 26028604



KAUFPREIS: 619.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 625 m²

Objektnummer: 26028604 - 21031 Hamburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26028604 - 21031 Hamburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26028604
Wohnfläche	ca. 123 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2011
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	619.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26028604 - 21031 Hamburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Energieausweis gültig bis	07.09.2036
Befeuerung	Erdwärme

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	22.48 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 26028604 - 21031 Hamburg

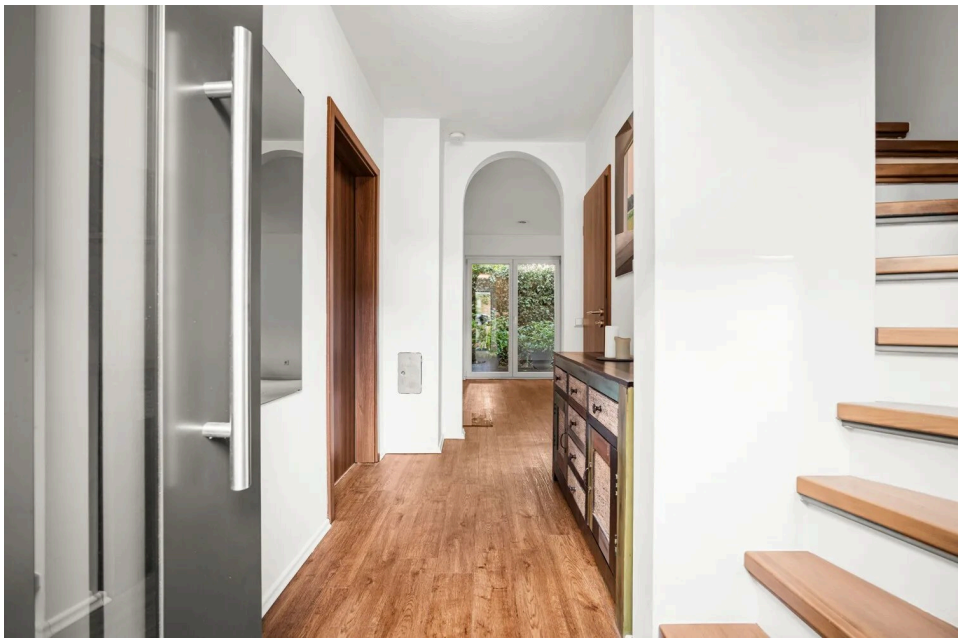
Die Immobilie

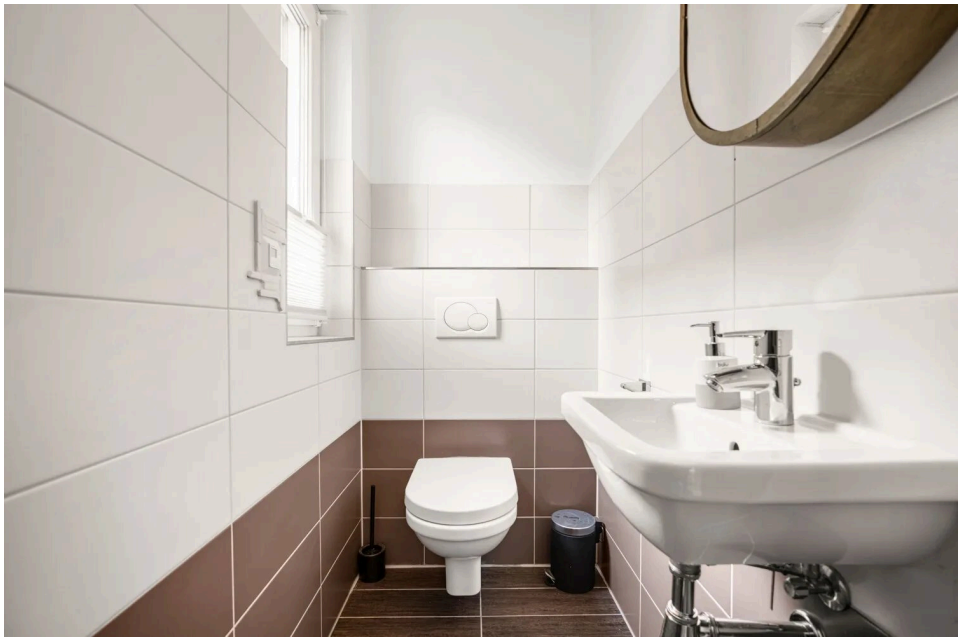




Objektnummer: 26028604 - 21031 Hamburg

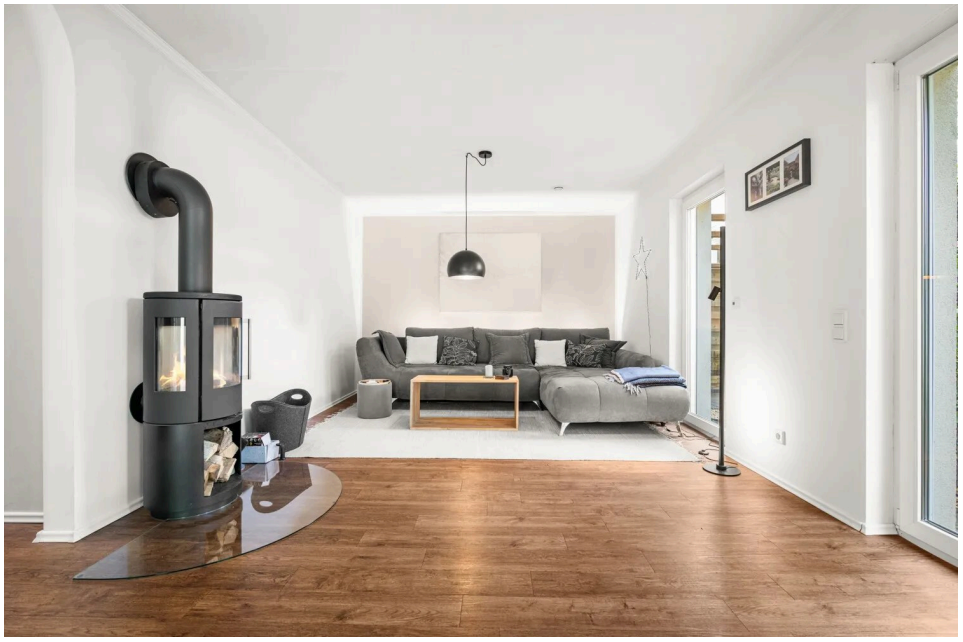
Die Immobilie





Objektnummer: 26028604 - 21031 Hamburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26028604 - 21031 Hamburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26028604 - 21031 Hamburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26028604 - 21031 Hamburg

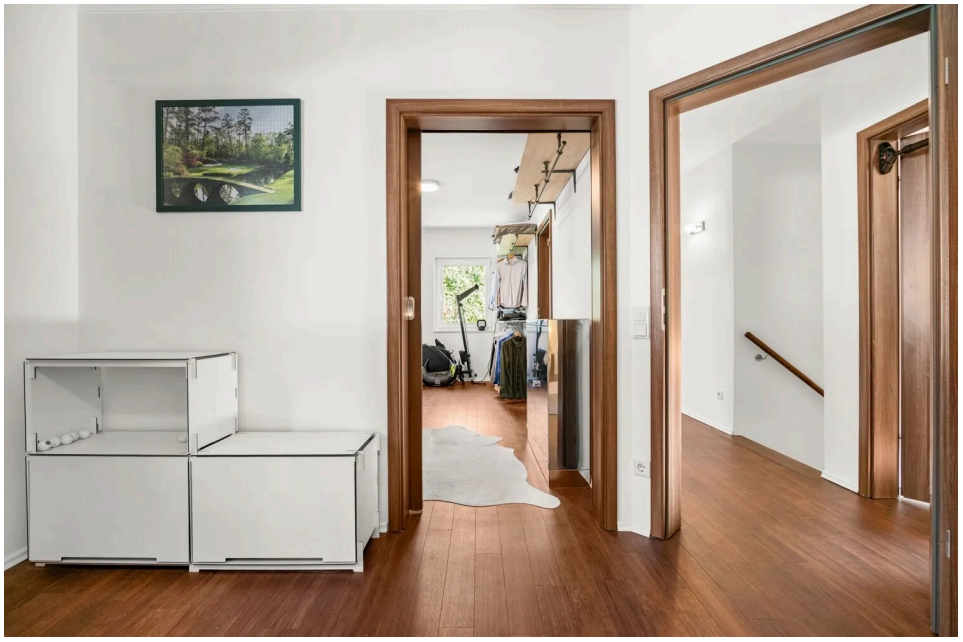
Die Immobilie

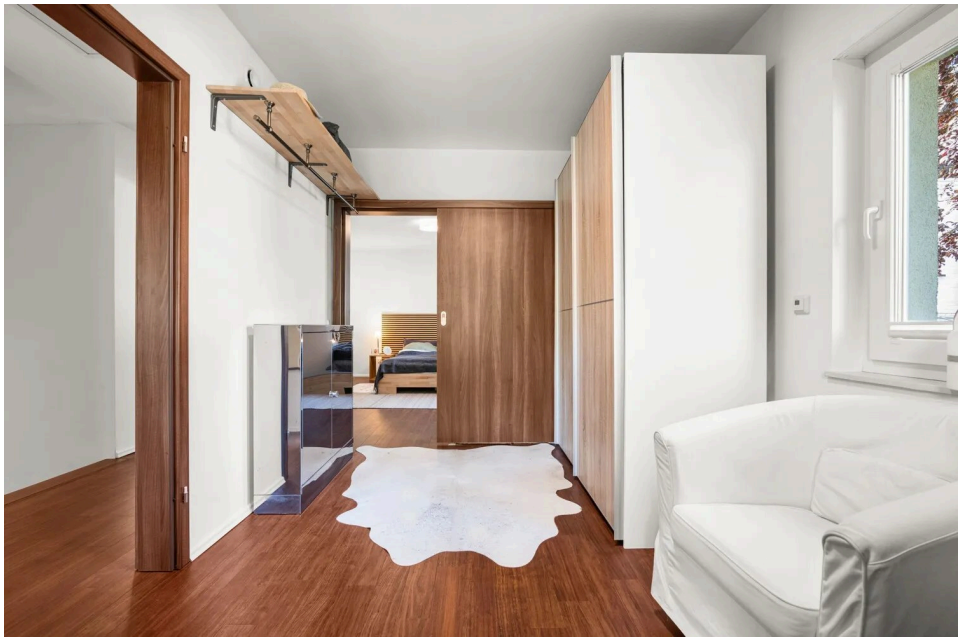




Objektnummer: 26028604 - 21031 Hamburg

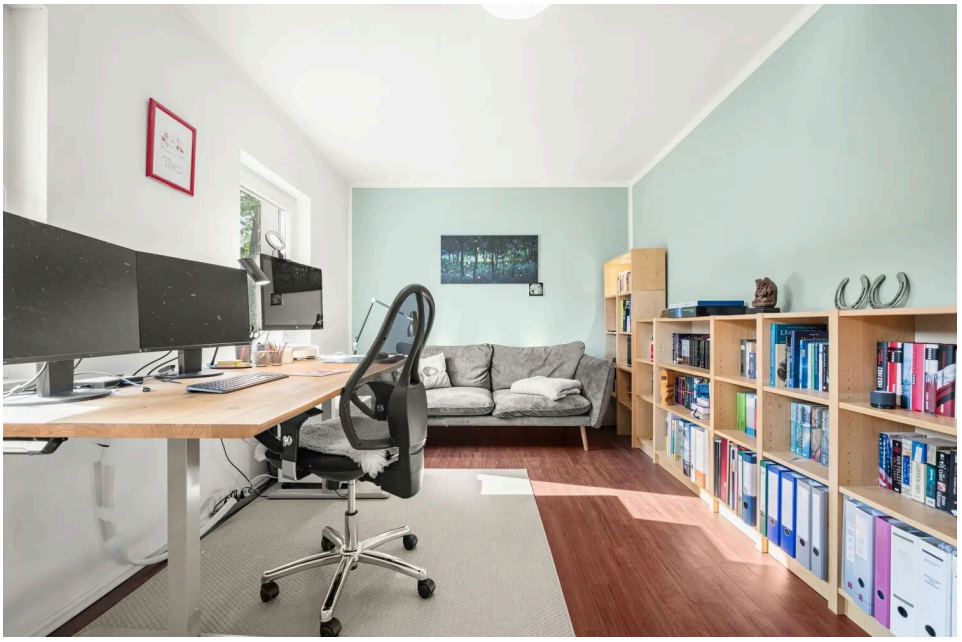
Die Immobilie

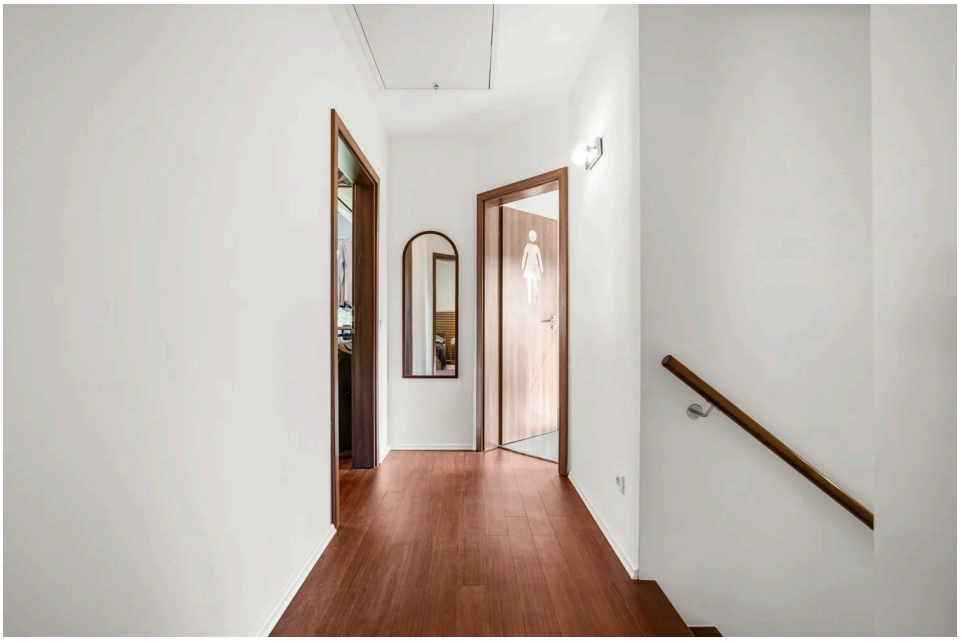




Objektnummer: 26028604 - 21031 Hamburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26028604 - 21031 Hamburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26028604 - 21031 Hamburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26028604 - 21031 Hamburg

Die Immobilie





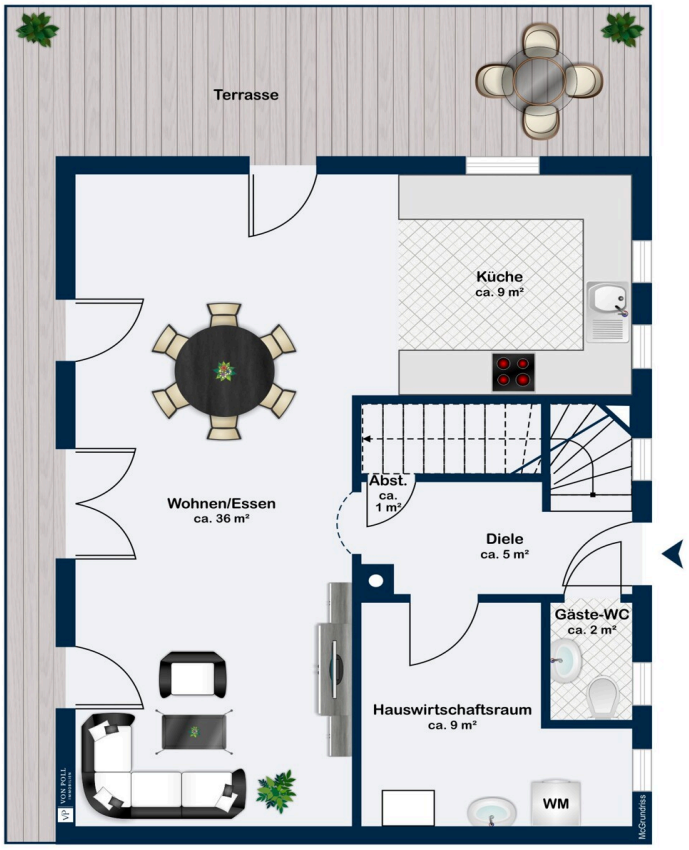
Objektnummer: 26028604 - 21031 Hamburg

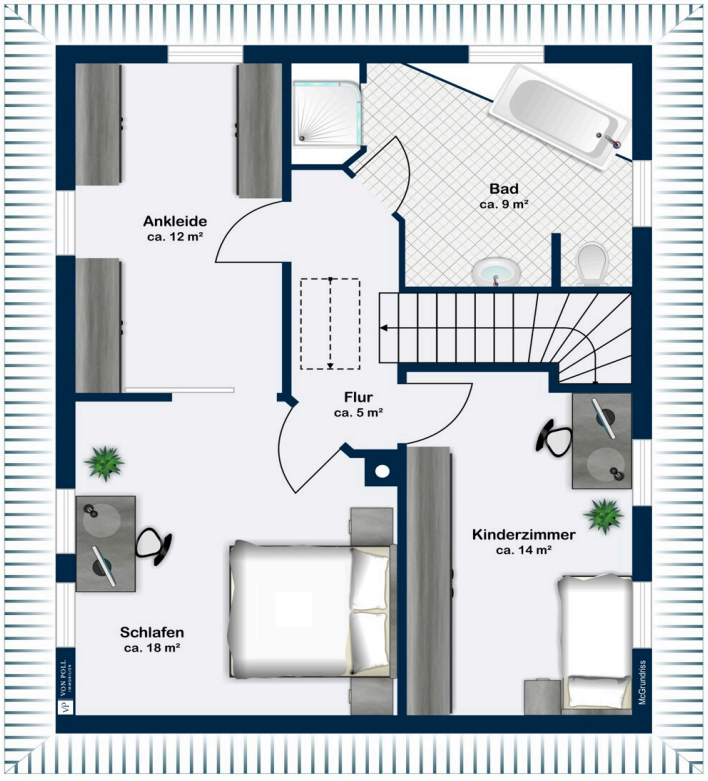
Die Immobilie



Objektnummer: 26028604 - 21031 Hamburg

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26028604 - 21031 Hamburg

Ein erster Eindruck

Diese moderne und energieeffiziente Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2011 bietet Ihnen ein entspanntes Wohnambiente im Zentrum von Hamburg-Lohbrügge in zweiter Reihe. Mit vier Zimmern, ca. 123 m² und einem pflegeleichten Grundstück von ca. 625 m² (eigene anteilige Fläche) eignet es sich ideal für eine kleine Familie, Paare oder auch Singles.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit bodentiefen Fenstern, der Kaminofen und die offenen Küche in weiß werden Sie begeistern – die einheitlich gehaltenen Böden in Holzoptik vermitteln Ruhe und stehen für eine zeitlose Eleganz. Das als Vollgeschoss ausgeführte Obergeschoss ermöglicht durch die fehlenden Dachschrägen eine flexible Möblierung. Die Schlafzimmer sind ebenfalls hell, freundlich und von angenehmer Größe. Für das Gäste-WC wie auch das Vollbad wurden sehr geschmackvolle Fliesen gewählt und weitere, durchdachte Details umgesetzt.

Die Terrasse direkt am Haus und der Naturgarten mit Gräsern und Stauden laden Sie dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Der Grillnachmittag mit der Familie oder das selbst angebaute Gemüse ernten: Grillfreunde und Hobbygärtner finden hier ihre Erfüllung.

Im praktischen Hauswirtschaftsraum sind die Haustechnik, sowie Anschlüsse für eine Waschmaschine und Trockner untergebracht. Zusätzlich sorgen ein Stauraum unter der Treppe und der Dachboden für weitere Ablagemöglichkeiten.

Ausstattungsmerkmale wie eine Erdwärmepumpe in Verbindung mit einer Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss erlauben verbrauchsparendes und nachhaltiges Erwärmen. Die regulierte Be- und Entlüftungsanlage und ein Kaminofen bieten zusätzlichem Komfort. Die Haushälfte präsentiert sich in einem sehr gepflegt und dem Zeitgeschmack entsprechenden Zustand, so dass Sie nur Ihre Koffer packen müssen und sofort einziehen können.

Zur Immobilie gehörten zwei Außenstellplätze, davon einer im Doppelcarport. Sie profitieren von einem entspannten Parken auf dem eigenen Grundstück und der Möglichkeit, Ihre Einkäufe bequem ins Haus zu bringen.

Der Standort in Lohbrügge kombiniert die Vorteile einer familiären Umgebung mit einer guten Erreichbarkeit der wichtigsten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Eine gelungene Balance zwischen Wohnen im Nahbereich der Natur und städtischer Infrastruktur.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns, Ihnen

diese Doppelhaushälfte bei einem Besichtigungstermin persönlich zu präsentieren. Lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Termin.

Objektnummer: 26028604 - 21031 Hamburg

Ausstattung und Details

Besonderheiten/Ausstattung
- Erdwärmepumpe
- Be- und Entlüftungsanlage
- Fußbodenheizung im EG und OG
- 3-fach verglaste Fenster
- Glasfaser
- neue Haustür aus Aluminium mit Verriegelungsautomatik
- elektrische Jalousien im EG und OG
- Kaminofen
- ein Carportstellplatz, ein Freiplatz
- eigene Garten-/Grünfläche mit ca. 404 m² von dem Gesamtgrundstück - eigenes Grundbuch

Objektnummer: 26028604 - 21031 Hamburg

Alles zum Standort

Das von uns angebotene Haus befindet sich in einem gemischten Wohngebiet, bestehend aus Einfamilien-/Doppelhäusern und Gewerbe.

Hamburg-Lohbrügge besticht als ein etabliertes, vorwiegend wohnlich geprägtes Stadtquartier, das mit seiner ausgewogenen Mischung aus mittleren bis gehobenen Immobilienpreisen und stabiler Nachfrage überzeugt. Dieser Stadtteil gehört zum Bezirk Bergedorf, einer der 7 Bezirke von Hamburg.

Die unmittelbare Umgebung von Lohbrügge ist geprägt von einem vielfältigen Angebot an Bildungseinrichtungen, das jungen Familien optimale Voraussetzungen für die Zukunft ihrer Kinder bietet. Kindertagesstätten sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso wie die Grundschule und das Gymnasium, die eine exzellente schulische Förderung gewährleisten.

Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Parks und Spielplätze in fußläufiger Nähe zur Verfügung, die zu gemeinsamen Stunden im Grünen einladen und den Kindern Raum für Bewegung und Abenteuer bieten. Familienfreundliche Vereine und das Kinder- & familienhilfezentrum Lohbrügge ergänzen das Angebot und fördern ein lebendiges Gemeinschaftsgefühl.

Das Naturschutzgebiet der Boberger Dünen liegt quasi vor der Haustür. Es ist eines der artenreichsten Naturschutzgebiete der Hansestadt. Mitten im Naturschutzgebiet liegt neben dem Boberger See das Segelfluggelände Boberg. Weitläufige Spaziergänge, Joggen, ein Trimm Dich Pfad, das Erleben und Beobachten einer Wanderdüne - alles ist möglich.

Mit seiner familienorientierten Infrastruktur, der sicheren Umgebung und der naturnahen Lebensqualität ist Hamburg-Lohbrügge der perfekte Ort für Familien, die ein behagliches Zuhause mit besten Perspektiven für ihre Kinder suchen. Hier verbinden sich Geborgenheit und Zukunftsorientierung zu einem Wohngefühl, das Vertrauen schafft und Raum für gemeinsames Glück bietet.

Der Bus zum Bergedorfer S- Bahnhof und zum U-Bahnhof Mümmelmannsberg hält gleich "um die Ecke". Hier fährt auch der Nachtbus. Ein Höchstmaß an Mobilität ist also garantiert.
Mit öffentlichen Verkehrsmitteln und dem PKW benötigt man nur ca. 20 Minuten in die Hamburger Innenstadt. Die Autobahnen A1 und A25 sowie die B5 sorgen für eine optimale Anbindung.

Objektnummer: 26028604 - 21031 Hamburg

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26028604 - 21031 Hamburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek
Tel.: +49 40 - 89 72 542 0
E-Mail: hamburg.sachsenwald@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com