Hamburg – Duvenstedt

Zeitlos schöner Architekten-Bungalow mit Charakter und Gartenidylle

Objektnummer: 26101019



KAUFPREIS: 897.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 167 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1102 m²

Objektnummer: 26101019 - 22397 Hamburg – Duvenstedt

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

Objektnummer: 26101019 - 22397 Hamburg – Duvenstedt

Auf einen Blick

Objektnummer	26101019
Wohnfläche	ca. 167 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1964
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	897.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 170 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26101019 - 22397 Hamburg – Duvenstedt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	30.06.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	208.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26101019 - 22397 Hamburg – Duvenstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26101019 - 22397 Hamburg – Duvenstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26101019 - 22397 Hamburg – Duvenstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26101019 - 22397 Hamburg – Duvenstedt

Die Immobilie

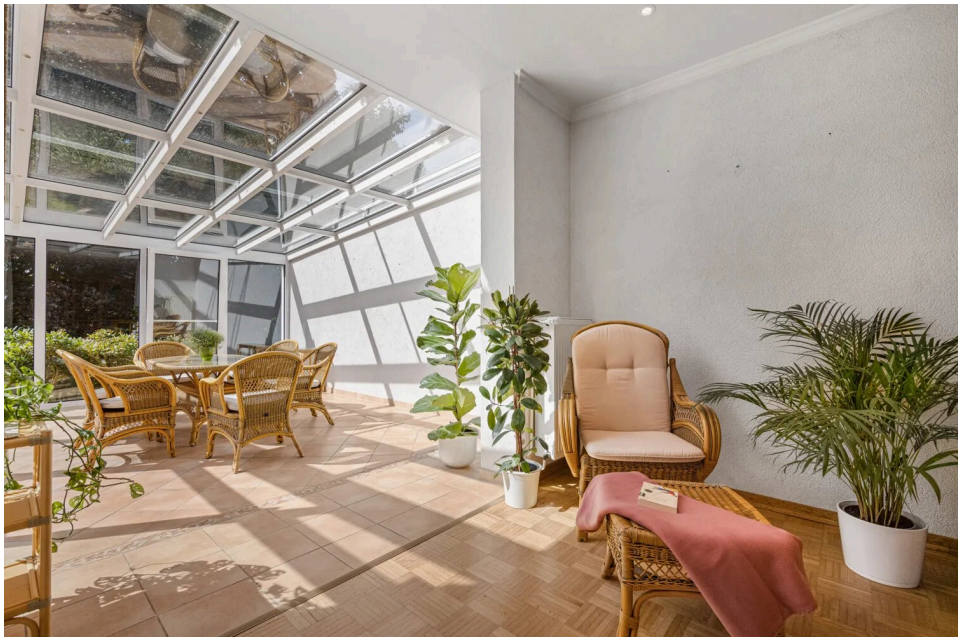




Objektnummer: 26101019 - 22397 Hamburg – Duvenstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26101019 - 22397 Hamburg – Duvenstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26101019 - 22397 Hamburg – Duvenstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26101019 - 22397 Hamburg – Duvenstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26101019 - 22397 Hamburg – Duvenstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26101019 - 22397 Hamburg – Duvenstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26101019 - 22397 Hamburg – Duvenstedt

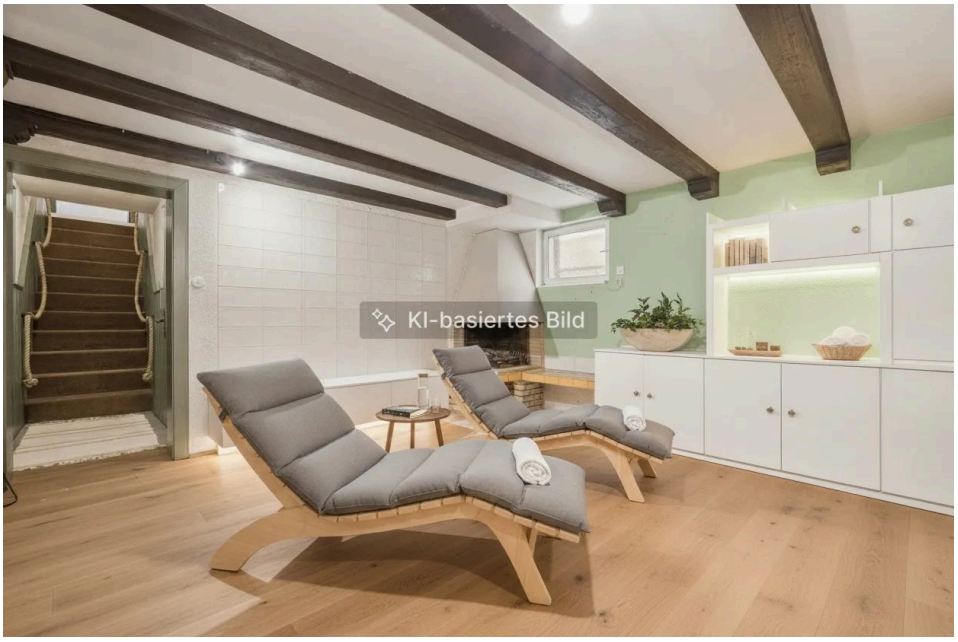
Die Immobilie





Objektnummer: 26101019 - 22397 Hamburg – Duvenstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26101019 - 22397 Hamburg – Duvenstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26101019 - 22397 Hamburg – Duvenstedt

Die Immobilie





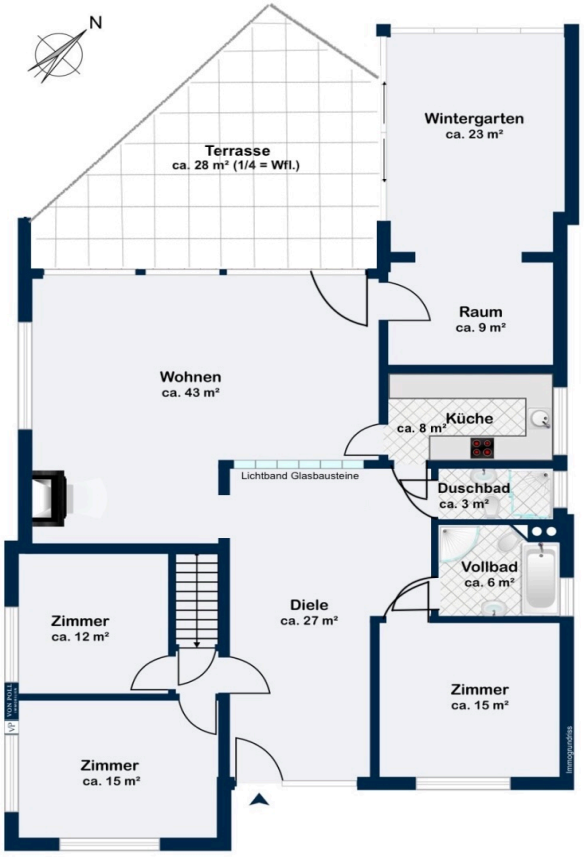
Objektnummer: 26101019 - 22397 Hamburg – Duvenstedt

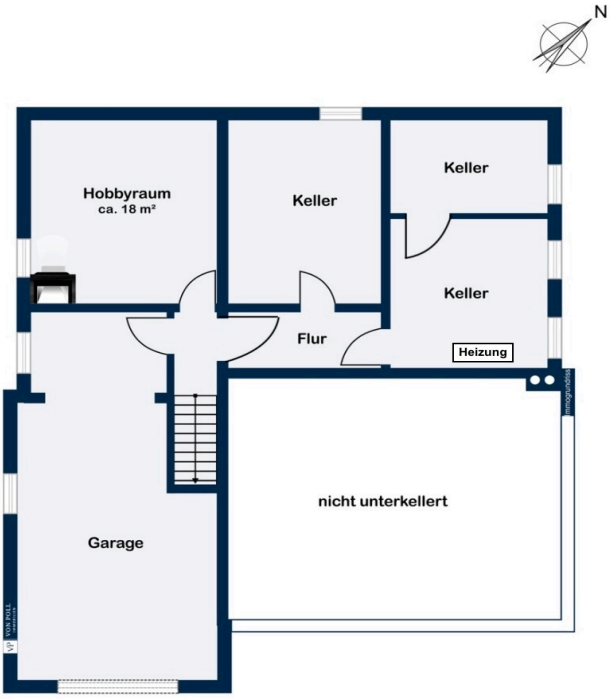
Die Immobilie



Objektnummer: 26101019 - 22397 Hamburg – Duvenstedt

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: 26101019 - 22397 Hamburg – Duvenstedt

Ein erster Eindruck

Architekten-Bungalow mit Gartenrefugium – zeitlose Architektur in außergewöhnlicher Lage

Dieser vom Architekten Walter Becker im Jahr 1964 individuell geplante Bungalow vereint zeitlose Architektur, hochwertige Bauqualität und ein außergewöhnliches Gartengrundstück zu einem seltenen Gesamtensemble. Fernab jeder Serien- oder Bauträgerbauweise entstand ein Wohnhaus mit unverwechselbarem Charakter, das bis heute durch seine klare Formensprache, großzügigen Raumproportionen und die harmonische Verbindung von Innen- und Außenraum überzeugt.

Bereits beim Betreten vermittelt das Haus ein besonderes Wohngefühl. Raumhöhen von bis zu 2,80 Metern, ermöglicht durch die markante Pfettendachkonstruktion, verleihen dem Wohnbereich ein außergewöhnliches Gefühl von Weite. Großzügige Fensterflächen und der beheizte Wintergarten mit seinen großen Schiebeelementen verbinden das Haus auf harmonische Weise mit dem liebevoll gestalteten Garten und schaffen eine helle, einladende Wohnatmosphäre.

Das komfortable Wohnen auf einer Ebene mit einem durchdachten Grundriss und insgesamt drei Schlafzimmern wird durch eine hochwertige Ausstattung ergänzt. Fußbodenheizungen in den beiden Bädern sowie im Wintergarten sorgen für zusätzlichen Komfort, während die beiden weiterhin nutzbaren Kamine im Wohnbereich und im Hobbyraum des Kellergeschosses eine behagliche Atmosphäre schaffen.

Das Kellergeschoss mit Teilunterkellerung und großer Garage sowie der Dachboden bieten darüber hinaus großzügige Nutz- und Stauflächen.

Der sonnige Terrassenbereich sowie die Natursteinwege rund um das Haus fügen sich harmonisch in das architektonische Gesamtkonzept ein.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten und fortlaufend modernisierten Zustand. Im Jahr 2013 wurden hochwertige dreifach verglaste Fenster eingebaut, 2015 das Dach erneuert und 2022 eine moderne Gasheizung installiert. Die 2019 erneuerte Einbauküche fügt sich nahtlos in das gepflegte Gesamtbild der Immobilie ein. Ergänzt wird die Ausstattung durch eine Alarmanlage, ein elektrisch betriebenes Garagen- und Grundstückstor, eine elektrische Markise sowie stilvolle Holzjalousien an einem Großteil der Fenster – Details, die den hohen Wohnkomfort zusätzlich unterstreichen.

Ein besonderes Highlight ist das rund 1.102 m² große Grundstück. Der nahezu

uneinsehbare Garten wurde ursprünglich 1964 vom Gartenarchitekten G. Wolber konzipiert und später durch Heiko Cohrs Garten- und Landschaftsbau behutsam weiterentwickelt. Alter Baumbestand mit beeindruckenden Eichen, gewachsene Ziergehölze, Natursteinflächen, ein Zierbrunnen mit Wasserspiel sowie ein stimmungsvolles Beleuchtungskonzept verleihen dem Außenbereich parkähnlichen Charakter. Eine automatische Gardena-Bewässerungsanlage für den Vorder- und Hintergarten erleichtert die Pflege. Ergänzt wird das Ensemble durch einen Gartenpavillon mit Ateliercharakter, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Dieser Architekten-Bungalow verbindet außergewöhnliche Bauqualität, zeitlose Architektur und eine seltene Gartenlandschaft zu einem Zuhause mit bleibendem Wert – ideal für Menschen, die Individualität, Großzügigkeit und naturnahes Wohnen in besonderem Ambiente schätzen.

Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie zu überzeugen. Vereinbaren Sie gerne einen Termin mit uns.

Objektnummer: 26101019 - 22397 Hamburg – Duvenstedt

Ausstattung und Details

* Walter-Becker-Architektenhaus von 1964
* Pfettendach mit neuer Dachdeckung (2015)
* Raumhöhen bis zu 2,80 Metern
* neue Fenster (2013)
* Original-Holzjalousien, außer in den Bädern und in der Küche an allen Fenstern
* neue Buderus-Gasheizung mit Warmwasserspeicher (2022)
* hochwertige, zeitlose Einbauküche (2019)
* Anbau eines Wintergartens in 2006 (Fußbodenheizung und automatische Beschattung)
* Offener Kamin im Wohn- / Essbereich
* Wohnlich nutzbarer Hobbyraum mit Kamin im Kellergeschoss
* Nutzflächen und viele Stauflächen im Teilkeller sowie auf dem Dachboden
* Kellergarage mit Heizung für bis zu zwei Fahrzeuge
* Alarmanlage
* insgesamt ca 1.102 m² großes Grundstück
* Garten mit altem Baumbestand (Gartenarchitekt G. Wolber, 1964)
* Gartenpavillon mit Ateliercharakter sowie Gartenhäuser für Gartengeräte
* Terrasse mit Natursteinplatten und großer elektrischer Markise
* Gartenbewässerungsanlage

Objektnummer: 26101019 - 22397 Hamburg – Duvenstedt

Alles zum Standort

Ob als Paar oder Familie mit Kindern: Hier erwartet Sie ein traumhaft schönes, ruhiges Wohnen inmitten der Natur!

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in direkter Nähe zum Naturschutzgebiet Wittmoor im grünen und ruhigen Duvenstedt. Der kleine Stadtteil liegt am nördlichen Stadtrand Hamburgs und bietet dadurch viele grüne Flächen, Wälder und Naturschutzgebiete.

In Duvenstedt sind eine Grundschule und mehrere Kindertagesstätten vorhanden. Alle weiterführenden Schulen befinden sich in den benachbarten Walddörfern, u.a. in Wohldorf-Ohlstedt.

Eine große Auswahl verschiedener Sportvereine, das Duvenstedter Sommerbad und diverse Restaurant- und Café-Angebote machen das tägliche Leben sowohl für Erwachsene, als auch für Kinder und Jugendliche, abwechslungsreich und interessant. Hier wird Stadtteilkultur geschätzt und gelebt.

Für die Dinge des täglichen Bedarfs gibt es diverse Einkaufsmöglichkeiten. Für das Shoppingerlebnis der besonderen Art, liegt das Alstertal-Einkaufs-Zentrum (AEZ) nur ca. 10 Fahrminuten entfernt. Die Hamburger Innenstadt erreicht man mit dem PKW innerhalb von 30 Minuten und diese ist, wie auch das AEZ, alternativ mit dem ÖPNV zu erreichen. Im benachbarten Wohldorf-Ohlstedt befindet sich die U1 Haltestelle.

Objektnummer: 26101019 - 22397 Hamburg – Duvenstedt

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: 26101019 - 22397 Hamburg – Duvenstedt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Husemann

Poppenbütteler Weg 191a, 22399 Hamburg
Tel.: +49 40 - 53 32 73 59 0
E-Mail: hamburg.alstertal@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com