Hamburg – Volksdorf

Zwischen alten Bäumen und neuen Träumen.

Objektnummer: 26495001



KAUFPREIS: 1.170.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 199 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1104 m²

Objektnummer: 26495001 - 22359 Hamburg – Volksdorf

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

Objektnummer: 26495001 - 22359 Hamburg – Volksdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26495001
Wohnfläche	ca. 199 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1910
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.170.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2006
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 96 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26495001 - 22359 Hamburg – Volksdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.06.2032
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	161.13 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1910

Objektnummer: 26495001 - 22359 Hamburg – Volksdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26495001 - 22359 Hamburg – Volksdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26495001 - 22359 Hamburg – Volksdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26495001 - 22359 Hamburg – Volksdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26495001 - 22359 Hamburg – Volksdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26495001 - 22359 Hamburg – Volksdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26495001 - 22359 Hamburg – Volksdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26495001 - 22359 Hamburg – Volksdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26495001 - 22359 Hamburg – Volksdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26495001 - 22359 Hamburg – Volksdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26495001 - 22359 Hamburg – Volksdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26495001 - 22359 Hamburg – Volksdorf

Die Immobilie

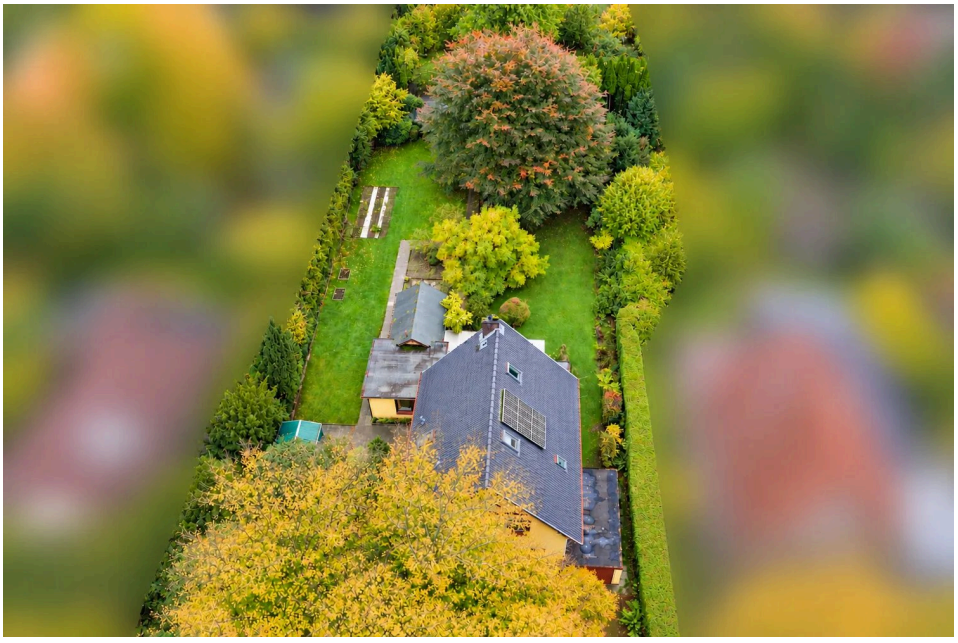




Objektnummer: 26495001 - 22359 Hamburg – Volksdorf

Die Immobilie





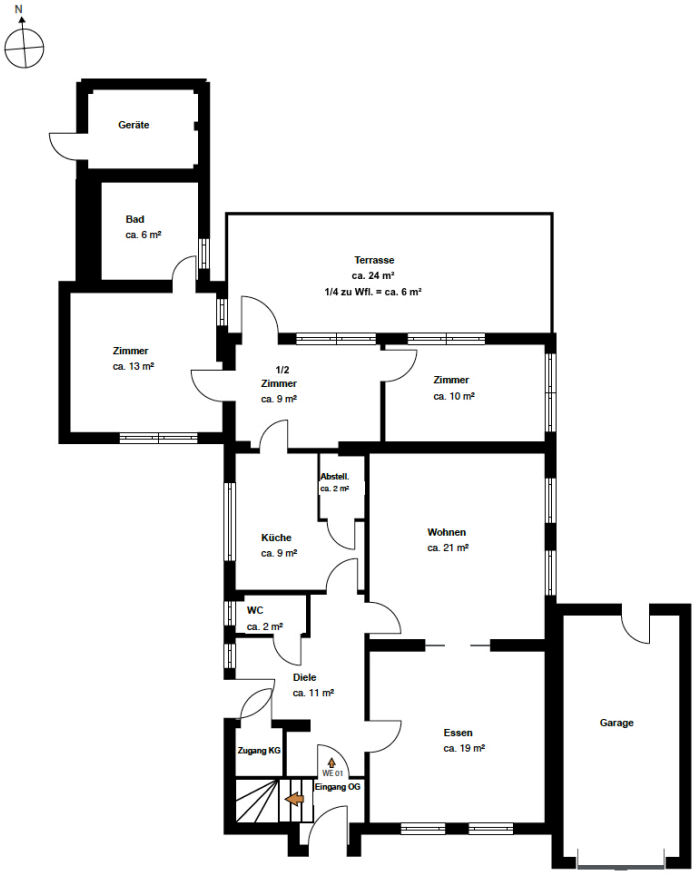
Objektnummer: 26495001 - 22359 Hamburg – Volksdorf

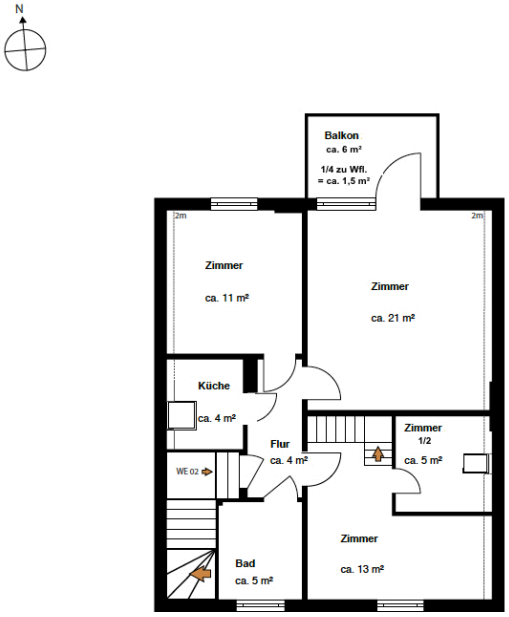
Die Immobilie

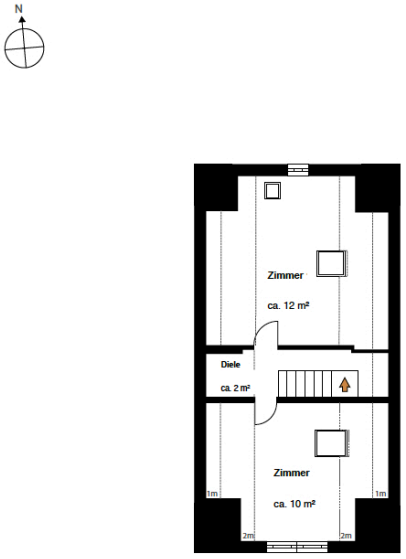


Objektnummer: 26495001 - 22359 Hamburg – Volksdorf

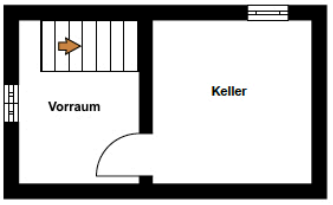
Grundrisse




N
Balkon
ca. 6 m²
1/4 zu Wfl.
= ca. 1,5 m²
2m
2m
Zimmer
ca. 11 m²
Zimmer
ca. 21 m²
Küche
ca. 4 m²
Flur
ca. 4 m²
WE 02
Zimmer
1/2
ca. 5 m²
Zimmer
ca. 13 m²
Bad
ca. 5 m²


N
Zimmer
ca. 12 m²
Diele
ca. 2 m²
Zimmer
ca. 10 m²
1m
1m
2m
2m





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: 26495001 - 22359 Hamburg – Volksdorf

Ein erster Eindruck

Diese ruhige, von altem Baumbestand gesäumte Straße vermittelt ein besonderes Gefühl: Hier erwartet Sie ein Stück gewachsene Wohnkultur mit Geschichte und Charakter.

Das im Jahr 1910 errichtete Haus präsentiert sich als klassischer Vertreter der frühen Moderne auf einem ca. 1.104 m² großen Grundstück. Eine gepflegte Einfriedung aus Hecken und Zaun schafft Privatsphäre und Geborgenheit, während die Fassade mit ihren traditionellen Details den Charme vergangener Zeiten bewahrt.

Im Inneren entfaltet sich auf ca. 199 m² Wohnfläche ein großzügiges und vielseitiges Raumangebot. Hohe Decken, schöne Holzfußböden und viele Fenster verleihen den Räumen eine helle, einladende Atmosphäre. Besonders reizvoll ist die originale Schiebetür zwischen Wohn- und Essbereich, die beide Räume auf elegante Weise miteinander verbindet und zugleich eine flexible Nutzung ermöglicht.

Insgesamt verteilen sich 9 Zimmer und zwei 1/2 Zimmer, zwei Küchen, zwei Badezimmer und ein Gäste-WC auf das Erdgeschoss sowie die Einliegerwohnung im Dachgeschoss und Spitzboden. Zwei Hauseingänge ermöglichen eine unabhängige Nutzung der Wohneinheiten und eröffnen unterschiedliche Wohnkonzepte – ob großzügiges Wohnen über drei Ebenen, ein Wohnen mit Mehrgenerationen oder eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Die Einliegerwohnung ist derzeit noch vermietet. Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter wird daher auf die Veröffentlichung von Innenaufnahmen dieses Wohnbereichs verzichtet.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige Grundstück und der Garten: Weite Rasenflächen, alter Baumbestand und eine geschützte Terrasse schaffen einen wunderbaren Rückzugsort im Grünen und bieten viel Raum für ganz individuelle Ideen und Wünsche.

Die großzügigen Platzverhältnisse und der gewachsene Charakter des Hauses bieten eine reizvolle Grundlage für Modernisierungen und individuelle Gestaltungsideen. Dabei lässt sich der historische Charme des Hauses mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbinden - siehe beispielhafte Visualisierungen als erste Inspiration.

Ein Haus mit Geschichte, großzügigem Raumangebot und einem schönen Garten – für Menschen, die ein grünes Umfeld schätzen und ihren eigenen Wohnideen Raum geben möchten.

Objektnummer: 26495001 - 22359 Hamburg – Volksdorf

Ausstattung und Details

* Ursprüngliches Haus mit Teilkeller von 1910
* Anbau / Erweiterung ca. 1939
* Zwei Geräteschuppen
* Anbau eines zweiten Hauseingangs in 1964
* Fenster mit Doppelverglasung
* Garagenanbau von 1972
* Dämmung Dachboden bis zum First
* Modernisierung DG / SB als Einliegerwohnung in 1981
* Herstellung eines 2. PKW Stellplatzes
* Photovoltaik-Anlage in 1997
* Umbau Bad im EG mit Fußbodenheizung in 2005
* Anstrich Fassade in 2005
* Gasheizung von Viessmann aus 2006
* Moderner Kaminofen aus 2011
* Dichtheitsprüfung der Abwasseranlagen in 2022
* Vollständige, neue Dachumdeckung in 2024
* Glasfaser-Anschluss möglich

Objektnummer: 26495001 - 22359 Hamburg – Volksdorf

Alles zum Standort

Volksdorf ist eines der Walddörfer im grünen und ruhigen Nord-Osten Hamburgs und gehört zu den bevorzugten Wohngebieten der Hansestadt.

Das Naturschutzgebiet Volksdorfer Wald, die Teichwiesen und das Museumsdorf Volksdorf bieten viele Erholungs- und Freizeitaktivitäten. Diverse Sportvereine, das Kino und das Freizeitbad sowie das Natur-Freibad gestalten das Leben für Jung und Alt abwechslungsreich und interessant.

Im fußläufig entfernten Dorfkern finden Sie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, einen zweimal wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt, viele Restaurants sowie ein breites Angebot an Dienstleistern und Ärzten. Kindergärten und alle vorhandenen Schulformen, wie auch das nahgelegene Walddörfer Gymnasium, machen Volksdorf zu einem familienfreundlichen Stadtteil.

Volksdorf ist durch die U-Bahnlinie U1 sehr gut mit der Hamburger Innenstadt verbunden, die Fahrtzeit beträgt ca. 25 Minuten. Auch das beliebte Alstertal-Einkaufszentrum erreichen Sie mit dem Bus sowie mit dem Auto in kürzester Zeit. In die Hamburger Innenstadt gelangen Sie mit dem PKW in ca. 25 Minuten. Die Buslinie Nr. 375 hält in der Nähe und bringt Sie im Ringverkehr direkt zur U-Bahn Volksdorf.

Objektnummer: 26495001 - 22359 Hamburg – Volksdorf

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: 26495001 - 22359 Hamburg – Volksdorf

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