Dr. Björn Brünner
Am Bredenbek 8
22397 Hamburg

Volksdorf, wie man es liebt – herrlich ruhige Lage, Südterrasse, Gartennutzung und eigene Garage

Preise & Kosten

Courtage	3,25 Prozent Käuferprovision inkl. Umsatzsteuer
Kaufpreis	410.000 €
Hausgeld	450 €
Garagen	1

Objektbeschreibung

Schön hell, herrlich ruhig und bestens geschnitten. Das war unser Eindruck beim ersten Besuch in der hier angebotenen Wohnung.
Sie befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Hauses mit drei weiteren Wohneinheiten. Beeindruckend ist die Größe des Grundstücks. Hinter dem Haus erstreckt sich eine sonnige und grün umrahmte Rasenfläche, die von allen Miteigentümern genutzt werden kann.
Vermutlich würden Sie das aber nur in Ausnahmefällen tun, denn zur Wohnung gehört auch eine üppig dimensionierte Südterrasse. Die bisherigen Eigentümer haben sie so bepflanzt, dass sie von der Straße nicht einsehbar ist. Für ein hohes Maß an Privatsphäre ist damit gesorgt. Sie können hier also im Sommer gemütlich im Schlafanzug frühstücken oder bei einem Glas Wein ungestört den Feierabend genießen.
Doch schauen wir nun in die Wohnung und hier zunächst in den großzügigen Wohn-/Essbereich. Von dort schaut man durch das Panoramafenster ins Grüne und auf die Terrasse.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	81 m²
Zimmer	3
Terrassen	1
Zustand des Objektes	Gepflegt

Die Downlights in der Decke sind dimmbar und können so für sehr helles oder gemütliches Licht sorgen. Zur Küche ist im Moment eine Durchreiche vorhanden. Sie könnten auch über eine offene Küche nachdenken, müssten sich dann aber mit der Gemeinschaft abstimmen und statische Erfordernisse beachten. Über den bestens nutzbaren Flur steuern wir nun das Schlafzimmer an. Dieses ist problemlos möblierbar und durch die Lage zum Garten ist es hier noch ruhiger als schon im Wohnzimmer. Das dritte Zimmer ist gut 11 m² groß und ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzbar. Sowohl von diesem Raum als auch vom Schlafzimmer schauen Sie auf die optisch sehr ansprechende Gartenfläche hinter dem Haus.
Weiter geht es in die Küche. Sie ist mit zeitlos weißen Hochglanzmöbeln von Alno und Elektrogeräten von Miele ausgestattet. Hochwertig gestaltet ist auch das Duschbad. Durch das vorhandene Fenster ist es bestens belichtet und belüftet. Auch hier sind Downlights in der Decke vorhanden.

Ausstattung

Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Gartennutzung	Ja

So wurden alle Fenster erneuert und mit elektrischen Rollläden versehen. Außerdem wurde die Elektrik auf den aktuellen Stand gebracht.
Abschließend wollen wir noch den mitverkauften Kellerraum erwähnen. Zudem ist ein Waschkeller vorhanden. Und Ihr Auto und Ihre Fahrräder stehen sicher in der Einzelgarage, die ebenfalls Teil des Angebots ist.

Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Endenergiebedarf	218,9
Baujahr lt. Energieausweis	1967
Energieeffizenzklasse	G

Lage

Volksdorf ist zweifelsohne einer der beliebtesten Stadtteile in Hamburgs Norden. Kein Wunder, denn hier wohnen Sie naturnah und gediegen, mit einer sehr guten Infrastruktur vor der Tür.
Ihr vielleicht zukünftiges Zuhause liegt in einer herrlich ruhigen Anwohnerstraße und in fußläufiger Entfernung zum Volksdorfer Ortskern. „Im Dorf“ finden Sie fast alles für den täglichen Bedarf, Ärzte aller Fachrichtungen, Banken sowie urige Restaurants und nette Cafés. Ein Anziehungspunkt für die ganze Umgebung ist der Wochenmarkt, auf dem man sich mittwochs und samstags trifft und nach Herzenslust bummeln und klönen kann. Direkt hier am Marktplatz befindet sich auch ein Programmkino für anspruchsvolle Filmfreunde. Sportbegeisterte sind in Volksdorf ebenfalls gut aufgehoben. Das Hallen- und Freibad liegt direkt im Zentrum und der Walddörfer Sportverein bietet ein breites Kursangebot. Ganz einfach, aber herrlich ist ein Spaziergang oder eine Joggingrunde in der angrenzenden Natur.

Erwähnenswert ist auch die sehr gute Verkehrsanbindung des Stadtteils. Mit der U1 sind Sie in 28 Minuten am Hauptbahnhof. Busse fahren in Richtung Poppenbüttel, Fuhlsbüttel, Niendorf oder Rahlstedt und die nächste Bushaltestelle ist nicht weit von der Wohnung entfernt. Mit dem Auto sind Sie ebenfalls rasch in der City, an der Autobahn Hamburg-Lübeck oder am Hamburger Flughafen..

Ausstattung

.

Sonstiges

*** WICHTIG *** Bitte geben Sie bei einer Kontaktaufnahme neben Ihrem Namen unbedingt Ihre komplette PRIVATE POSTANSCHRIFT an, da wir Ihre Anfrage ansonsten nicht beantworten können. Herzlichen Dank!
Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass die hier gemachten Angebotsangaben, die uns ausschließlich vom Auftraggeber oder von Dritten übermittelt wurden, richtig sind..

Dr. Björn Brünner
Am Bredenbek 8
22397 Hamburg

Hochwertig

und mit Einbauküche

Eine Garage gehört dazu

Ansprechpartner

Björn Brünner

Am Bredenbek 8
22397 Hamburg

Zentrale 040 50099918