

ANGEBOT VON PRIVAT

*Provisionsfrei*  
Für den Käufer



*Luxus-Grundstück*

IN HAMBURG VOLKSDORF

Traumhafte Lage am Waldrand  
Alle Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe  
Vielfältige Verkehrsanbindung

**Kontakt**

Eigentümer: Fam. Postelt

Telefon: 040 6037640

E-Mail: [immobilie@postelt.org](mailto:immobilie@postelt.org)

# Wunderschönes Volksdorf

## EIN IDYLL IN HAMBURG – Lage und Umgebung der Immobilie

Willkommen in Hamburg Volksdorf, einem bezaubernden Stadtteil im Nordosten der Hansestadt Hamburg. Diese einzigartige Immobilie befindet sich in der begehrten Lage am Volksdorfer Damm 72 und bietet eine Fülle von Vorzügen, die das tägliche Leben besonders angenehm gestalten.

Die direkte Nähe zum Wald verleiht dieser Gegend eine idyllische Atmosphäre und bietet vielfältige Möglichkeiten für Naturbegeisterte. Hamburg Volksdorf ist ein Stadtteil, der seinen einzigartigen Dorfcharakter bewahrt hat und seinen etwa 21.000 Einwohnern eine hohe Lebensqualität bietet. Hier finden Sie Geschäfte, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Der Wochenmarkt, der zweimal in der Woche stattfindet, ist ein beliebter Treffpunkt.

Die umliegende Natur, darunter der *Volksdorfer Wald* und der denkmalgeschützte *Ohlendorffs Park*, bietet zahlreiche Möglichkeiten für Aktivitäten im Freien. Volksdorf ist besonders für junge Familien mit Kindern attraktiv, da es eine hervorragende Versorgung mit Kindergärten und Schulen gibt. Zudem sind zahlreiche Arztpraxen und Apotheken sowie ein Krankenhaus schnell erreichbar.

Das Wohngebiet ist von weitläufigen Grundstücken und villenartigen Einfamilienhäusern geprägt. Neben den zahlreichen Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung, darunter der große Abenteuerspielplatz *Schemmannstraße* und der *Wald-Hochseilgarten*, ist auch das *Museumsdorf* in Volksdorf immer wieder einen Besuch wert.

Diese Immobilie bietet nicht nur ein traumhaftes Zuhause mit direktem Zugang zum nahegelegenen Naturschutzgebiet, sie erreichen zudem das Hamburger Stadtzentrum innerhalb von einer halben Stunde mit der nur 7 Gehminuten entfernten Bahnstation der Linie U1. Genießen Sie die perfekte Kombination aus städtischer Bequemlichkeit und natürlicher Schönheit, die dieser einzigartige Ort zu bieten hat.

### HERVORRAGENDE ERREICHBARKEIT

**Gymnasium Buckhorn**  
400 m / 4 Geh Min.

**KITA und Grundschule**  
500 m / 6 Geh Min.

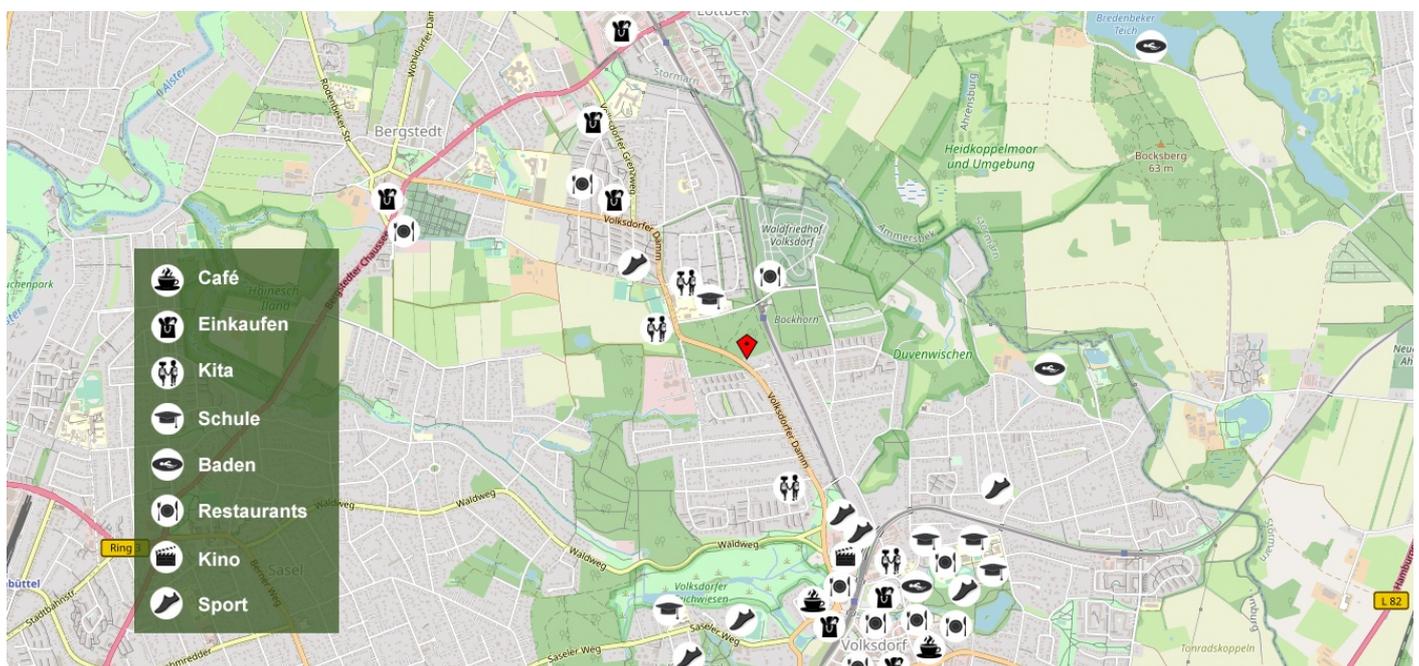
**U-Bahnhof Buckhorn (U1)**  
500 m / 6 Geh Min.

**Bus Station Richtung Volksdorf**  
350 m / 5 Geh Min.

**Bus Station Richtung Poppenbüttel**  
200 m / 3 Geh Min.

**Volksdorfer Ortskern mit Wochenmarkt**  
1,6 km/ 3 KFZ - Min.

(Angaben über Google Maps ermittelt)



# Die Immobilie

## STILVOLLES EINZELHAUS IN HAMBURG VOLKSDORF

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause - einem topgepflegtem, familienfreundlichen Einzelhaus in direkter Waldlage und dennoch mit allen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung.

Dieses einzigartige Anwesen wurde ab dem Jahr 1986 mit viel Sachverstand und liebe zum Detail erweitert, saniert, modernisiert und renoviert. Dabei wurde Wert auf natürliche und hochwertige Materialien wie Vollholz-Innentüren, Vollholz-Fensterrahmen, Dielen- und Steinfußböden sowie LED-Spots gelegt. Viele der Räume im Erd- und Obergeschoss sind mit Fußbodenheizung ausgestattet. In Kombination mit der vorhandenen Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung ist die Installation einer Wärmepumpe für die Umrüstung auf eine noch energieeffizientere Versorgung schnell und einfach umsetzbar. Energieeffizienz ist aber auch jetzt schon ein Schlüsselmerkmal dieses Hauses, und der aktuelle Bedarfsausweis mit einem Energiebedarf von 113,7 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) und der Energieeffizienzklasse D spiegeln das wieder.

Aus dem Jahr 1937 stammt der kleinste Teil des gesamten Hauses. Die komplette Technik wurde erneuert. Die meisten Räume sind mit Netzwerksteckdosen ausgestattet. Die Außenwände des Kellers wurden freigelegt, isoliert und mit Drainage versehen sowie der neue Dachstuhl komplett gedämmt und das Dach mit neuen Tondachpfannen eingedeckt. Chemie wurde dabei nicht eingesetzt. Der größte Teil des Hauses wurde ab 1990 gebaut und entsprechen dem gleichen Qualitätsanspruch.

Mit einer Wohnfläche von großzügigen 243 m<sup>2</sup>, sowie einer Nutzfläche von 143m<sup>2</sup> und einem 961 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet es alles, was Sie für ein komfortables Familienleben benötigen. Mit insgesamt sieben Zimmern, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Der offene Wohn- und Essbereich mit einem Kaminzimmer schafft eine gemütliche Atmosphäre, ideal für gesellige Abende und Entspannung.



### ENERGIE

**Energieausweis:**  
Bedarfsausweis

**Energiebedarf:**  
113,7 kWh/(m<sup>2</sup>+a)

**Energieausweis:**  
gültig bis: 30.06.2032

**Energieeffizienzklasse:** D

**Wesentlicher  
Energieträger:** Gas

### FAKTEN

**Baujahr:** 1937

**Umfangreiche Modernisierung:** ab 1986

**Anbau/Erweiterung:** 1990 – 1995

**Wohnfläche:** 243 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** 143 m<sup>2</sup>

**Anzahl Zimmer:** 7

**Etagenanzahl:** 3

**Anzahl Schlafzimmer:** 3

**Anzahl Badezimmer:** 2

**Gäste WC:** 1

**Etagenanzahl:** 3

**Bauweise:** Massiv

**Heizungsart:** Buderus Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung. Viele der Räume sind mit Fußbodenheizung ausgestattet

**Kamin:** 1

**Unterkellert:** Ja

**Spa/Wellness:** Sauna und Duschbereich

**Bodenbelag:** Laminatboden, Dielenboden, Fliesenboden

**Art außenliegender Sitzbereiche:**  
1x Balkon, 2x Terrasse

**Stellplatz:** Carport für 2 Fahrzeuge seitlich vor dem Haus mit dahinterliegendem Abstellraum für Fahrräder und Gartengeräte

Ein weiteres Highlight ist der Wintergarten mit einer beeindruckenden Glasfront, der zu jeder Jahreszeit eine atemberaubende Aussicht auf den Garten bietet. Auch ein Schwimmbecken oder Whirlpool kann hier einfach nachgerüstet werden, da alle benötigten Installationen sowie ein Einlass in den Boden vorhanden sind - Eine wahre Wohlfühloase mit direktem Zugang zu der im Keller gelegenen Sauna und dem Duschbereich.

Im Obergeschoss finden Sie die geräumigen Schlafzimmer, von denen Eines Zugang zu einem Balkon und direktem Zugang zum Vollbad mit Eckbadewanne und separater Dusche hat. Die Küche, ausgestattet mit hochwertigen Geräten und Granit-Arbeitsflächen, lädt zum Kochen und Genießen ein. Das Dachgeschoss ist ein vielseitiger Raum, der sich ideal als Atelier, für Homeoffice oder als Spielzimmer für die Kinder eignet. Im Kellerbereich befindet sich zudem ein großer, ausgebauter Vielzweckraum.

Der Garten ist pflegeleicht und sonnig, mit einer großen Rasenfläche und einem kleinen Springbrunnen an der Terrasse. Eine angrenzende Waldfläche verleiht dem Grundstück eine idyllische Atmosphäre. Für Ihre Fahrzeuge stehen ein Carport für zwei Fahrzeuge sowie zusätzliche Stellplätze zur Verfügung. Ein Alarmanlagensystem sorgt für Sicherheit.

Dieses Haus bietet nicht nur ein stilvolles und komfortables Zuhause, sondern auch die Möglichkeit, in einer der begehrtesten Gegenden Hamburgs zu leben. Genießen Sie die Ruhe und die Nähe zur Natur, während Sie gleichzeitig alle Annehmlichkeiten der Stadt in greifbarer Nähe haben.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, dieses außergewöhnliche Einzelhaus in Hamburg Volksdorf zu besichtigen und Ihren Traum von einem komfortablen Familienleben wahr werden zu lassen.

## GRUNDSTÜCKS- INFORMATIONEN

**Flurstück:** 8281

**Größe:** ca. 961 m<sup>2</sup>

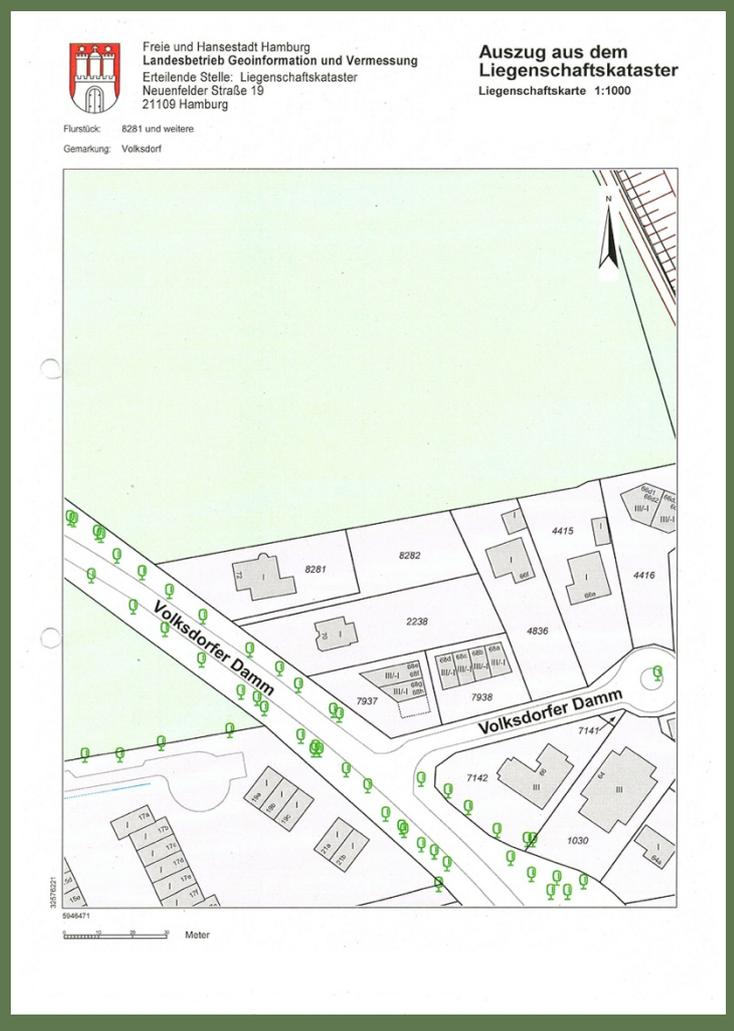
**Optional (nicht im  
Kaufpreis enthalten):**

**Flurstück:** 8282

**Größe:** ca. 759 m<sup>2</sup>

**Gemarkung:** Volksdorf

**Grundbuch:** Blatt 7821



# Die Räumlichkeiten

## VIER EBENEN ZUM WOHLFÜHLEN

Wohnen - Schlafen - Arbeiten - Spielen - Wellness

### AUSSTATTUNG DES HAUSES:

Hochwertige Einbauküche: in Grau und Holz,  
Granit Arbeitsfläche (komplett mit Geräten)

Kaminzimmer

Wellnessbereich inkl. Sauna

Wintergarten mit großer Glasfront

Dielenböden, Fliesenböden, Laminat

Vollholzfenster- und Türen

Tondachpfannen

Kupferabdeckungen- und Dachrinnen

## ERDGESCHOSS



**ERDGESCHOSS GES. 126,81 m<sup>2</sup>**

**Eingangsbereich:** 8,59 m<sup>2</sup>

**Wohn- Essbereich:** offen  
ineinander übergehend. Insgesamt  
2 Räume (27,99 m<sup>2</sup> + 34,62 m<sup>2</sup>)  
und Ausgang auf die hintere  
Terrasse

**Flur:** 10,18 m<sup>2</sup>

**Küche:** 15,48 m<sup>2</sup> mit Ausgang auf  
die vordere Terrasse aus Holz

**Gäste WC:** 1,85 m<sup>2</sup>

### ZWISCHENGESCHOSS

**Wintergarten:** 19,49 m<sup>2</sup>



Ausstattungs-  
Beispiel

**Beispiel:** Wohnzimmer mit  
Holzfußboden und weiß  
lackierten Fensterrahmen



# Entspannung pur

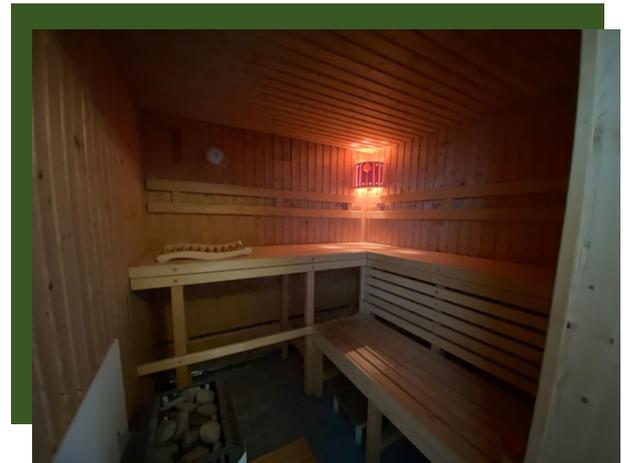


Ausstattungs-  
Beispiel

**Beispiel:** Wintergarten mit Schwimmbecken



**01** | Heller Wintergarten inkl. Vorinstallationen für Schwimmbecken oder Whirlpool



**02** | Sauna für 6 Personen



Ausstattungs-  
Beispiel

**Beispiel:** Kaminzimmer mit Holzfußboden



**03** | Gemütliches Kaminzimmer

# OBERGESCHOSS

**OBERGESCHOSS GES. 94,82 m<sup>2</sup>**

**Flur:** 11,5 m<sup>2</sup>

**Schlafzimmer 1:** 27,21 m<sup>2</sup> mit breiter Fensterfront und Ausgang auf den Balkon

**Vollbad en-Suite:** 13,95 m<sup>2</sup> inkl. 2 Fenstern und dimmbaren LED-Spots

**Schlafzimmer 2:** 24,11 m<sup>2</sup>

**Schlafzimmer 3:** 11,71 m<sup>2</sup>

**Bad 2:** 4,59 m<sup>2</sup> inkl. 1 Fenster



## AUSSTATTUNG:

**Bad 1:** Dusche, Eckbadewanne, Handtuchwärmer, Doppelwaschbecken

**Bad 2:** Dusche, WC, Handtuchwärmer, Waschbecken



# DACHGESCHOSS



## Modernisierung:

Neuer Dachstuhl komplett gedämmt, sowie mit Tondachpfannen eingedeckt

**DACHGESCHOSS GES. 27,83 m<sup>2</sup>**

**Zimmer 4:** 20,87 m<sup>2</sup> mit stilvollen freigelegten Balken und einigen Velux Fenstern sowie Holzfußboden.

**Angrenzender Abstellraum:** 6,96 m<sup>2</sup>

# KELLER



## AUSSTATTUNG:

**Sauna:** Platz für ca. 6 Personen

**Duschbad:** Regendusche und Abluftventilator

**Flur:** Handtuchwärmer



## Modernisierung:

Die Außenwände wurden vollständig freigelegt, isoliert und mit Drainage versehen.

## VOLLUNTERKELLERT GES. 97,69 m<sup>2</sup>

**Keller 1** 27,49 m<sup>2</sup> inkl. 2 Fenster

**Keller 2** 10,66 m<sup>2</sup>

**Keller 3** 10,24 m<sup>2</sup> inkl. 1 Fenster

**Keller 4** 11,94 m<sup>2</sup>

**Keller 5** 15,39 m<sup>2</sup> inkl. 1 Fenster

**Flur** 4,98 m<sup>2</sup>

**Sauna** 4,14 m<sup>2</sup>

**Dusche** 2,52 m<sup>2</sup>

**Heizung** 8,94 m<sup>2</sup> inkl. 1 Fenster

Diese Immobilie mit 961 m<sup>2</sup> Grundstück können Sie zum Preis von 1.140.000,- € zzgl. Nebenkosten kaufen. Es besteht die Möglichkeit einer Teilzahlungsvereinbarung. Bitte sprechen Sie uns dazu an.

### Rechtlicher Hinweis

Die in dieser Anzeige enthaltenen Informationen wurden vom Eigentümer sorgfältig zusammengestellt und zur Verfügung gestellt. Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Angaben und Daten zur Immobilie nach bestem Wissen und Gewissen erfolgen, jedoch ohne Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Jegliche Haftung für etwaige Fehler oder unvollständige Angaben wird ausgeschlossen. Die Veröffentlichung dieser Anzeige dient lediglich Informationszwecken und stellt kein verbindliches Angebot dar. Ein Kaufvertrag kommt ausschließlich zwischen dem Verkäufer und dem Käufer zustande. Bei Interesse an der Immobilie bitten wir um Kontaktaufnahme mit dem Eigentümer, um alle Details und Konditionen zu klären. Bitte beachten Sie, dass es keine Courtage oder Vermittlungsprovision für den Verkauf dieser Immobilie gibt, da der Verkäufer kein Immobilienmakler ist. Alle Verhandlungen und Vereinbarungen erfolgen direkt zwischen dem Verkäufer und potenziellen Käufern. Für rechtliche Fragen und Vertragsabschlüsse wird empfohlen, rechtliche Beratung in Anspruch zu nehmen.