

Hamburg – Bahrenfeld

# Einzigartig, außergewöhnlich und wunderschön: Entdecken Sie das bestversteckte Immobilienkunstwerk in Hamburg!

Objektnummer: 23132012



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 715.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 23132012 - 22761 Hamburg – Bahrenfeld

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

Objektnummer: 23132012 - 22761 Hamburg – Bahrenfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	23132012
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1943
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	715.000 EUR
Wohnungstyp	Loft Studio Atelier
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2008
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 15 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

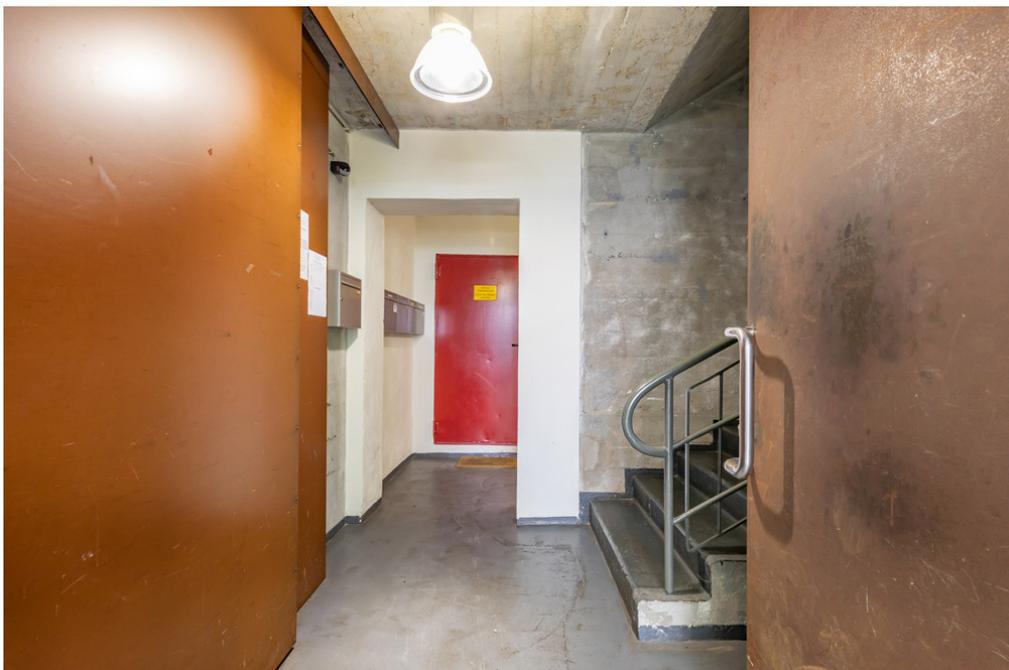
Objektnummer: 23132012 - 22761 Hamburg – Bahrenfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	125.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.06.2030	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23132012 - 22761 Hamburg – Bahrenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 23132012 - 22761 Hamburg – Bahrenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 23132012 - 22761 Hamburg – Bahrenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 23132012 - 22761 Hamburg – Bahrenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 23132012 - 22761 Hamburg – Bahrenfeld

## Die Immobilie



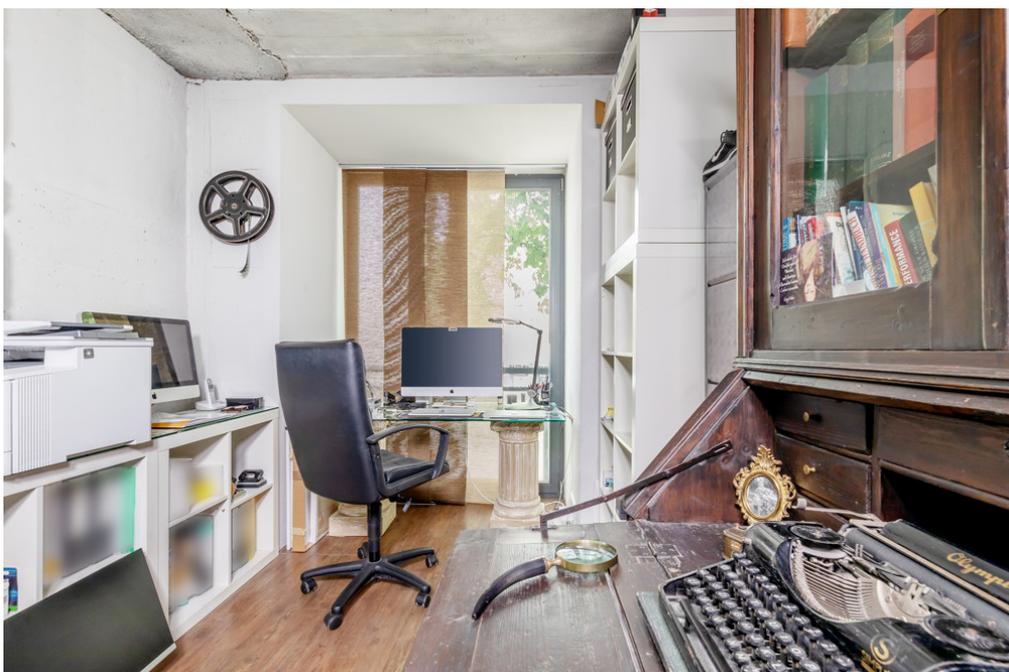
Objektnummer: 23132012 - 22761 Hamburg – Bahrenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 23132012 - 22761 Hamburg – Bahrenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 23132012 - 22761 Hamburg – Bahrenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 23132012 - 22761 Hamburg – Bahrenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 23132012 - 22761 Hamburg – Bahrenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 23132012 - 22761 Hamburg – Bahrenfeld

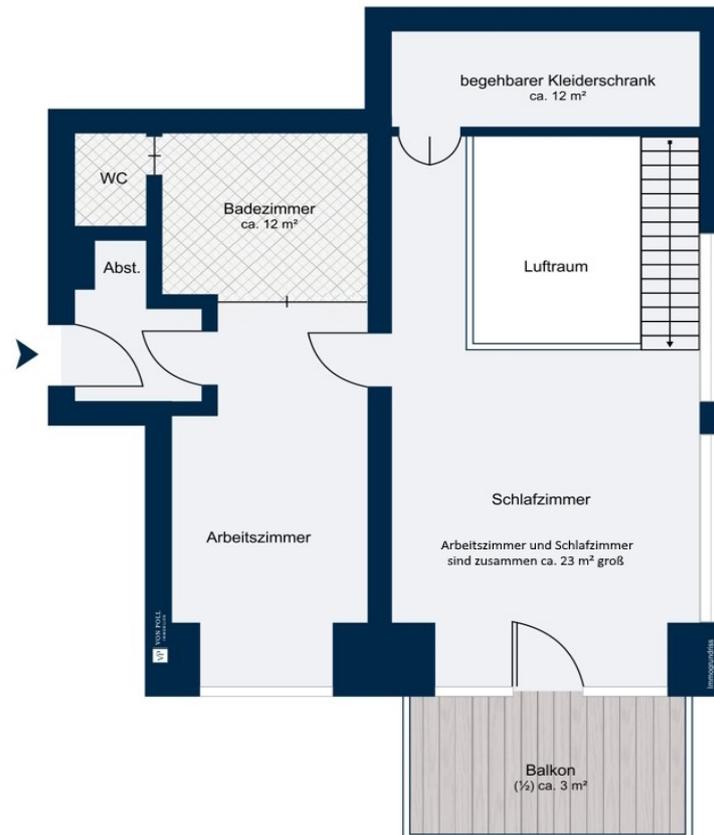
## Die Immobilie



Objektnummer: 23132012 - 22761 Hamburg – Bahrenfeld

## 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: 23132012 - 22761 Hamburg – Bahrenfeld

## Ein erster Eindruck

Sie suchen eine Wohnung, die alles andere als 08/15 ist? Sie möchten gern in einer kreativen und inspirierenden Umgebung wohnen? Dann ist diese in 2008 entstandene Loft-Maisonette im ehemaligen Bahrenfelder Luftschutzbunker von 1943 Ihr neues Zuhause! Hier atmet jede Wand, jede Decke, jeder Boden Kunst und Kultur, alles ist mit unendlich viel Liebe zum Detail gestaltet und ausgestattet. Der Raum im Erdgeschoss ist fast 80 m<sup>2</sup> groß, ein Gefühl von Weite und Freiraum wird hier aufs Schönste vermittelt. Die offene Küche ist ein absoluter Hingucker und wurde, wie alles in der Wohnung, individuell designed und gebaut. Eine eingebaute Garderobe und ein Gäste-WC runden den Erdgeschoss-Grundriss ab. Ein kleiner Freisitz draußen vor der Wohnzimmer-Terrassentür gehört übrigens auch noch dazu. Im Obergeschoss, in das Sie über eine beeindruckende Eisentreppe gelangen, erwartet Sie das Schlafzimmer mit Zugang zum sonnigen Balkon, ein praktisches Arbeitszimmer mit Blick ins Grüne und ein Badezimmer, das Sie sofort in eine orientalische 1001 Nacht-Geschichte versetzt. Jedes Detail hat hier seinen besonderen Sinn und Charme. Es erwartet Sie also ein Loft voller Kreativität, Fantasie und Kunst. Und doch ist jedes einzelne Detail funktional, perfekt durchdacht und gibt Ihnen alles, was eine hochwertige Designer-Wohnung bieten sollte. Noch etwas Praktisches: Ein Außenstellplatz gehört zum Loft dazu. Da noch unendlich viel mehr in dieser Immobilie zu entdecken ist, das diesen Exposé-Rahmen sprengen würde, freuen wir uns auf Ihren Besichtigungswunsch!

Objektnummer: 23132012 - 22761 Hamburg – Bahrenfeld

## Alles zum Standort

Diese hier angebotene Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Bahrenfeld. Der besondere Charme dieses Stadtteils (demnächst noch charmanter durch den grünen Lärmschutzdeckel) und nicht zuletzt die Nähe zu Ottensen, zur Hamburger Innenstadt sowie zur Elbe machen die Attraktivität dieser Lage aus. In direkter Nachbarschaft finden Sie Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Cafés und Restaurants. Über eine große Auswahl an Shops, kleinen Restaurants und Märkten verfügt auch das nahe gelegene Ottenser Einkaufszentrum „Mercado“ und die zum Bahnhof Altona führende Haupteinkaufsstraße Neue Große Bergstraße. Ein umfangreiches Sportangebot wie z.B. Tennis, Hockey, Golf, Segeln oder Fußball steht in den Elbvororten Groß Flottbek, Blankenese sowie im benachbarten Ottensen zur Verfügung. Der nahe gelegene Altonaer Volkspark, die Trabrennbahn, die Barclays Arena sowie der südlich gelegene Elbstrand laden zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend! Mit dem Fahrrad erreichen Sie binnen ca. 5 Minuten den nahe gelegenen S-Bahnhof Bahrenfeld und auch der Altonaer Fern-, S- und Busbahnhof ist nicht weit. Beide Stationen bieten durch die S 1 eine direkte Anbindung an die Hamburger Innenstadt sowie den Flughafen. Zahlreiche Metrobuslinien befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung. Mit dem Auto erreichen Sie die Hamburger Innenstadt binnen ca. 20 Minuten. Eine gute Verkehrsanbindung bieten zudem die Autobahn A7 sowie die Hafenfähre ab Anleger „Teufelsbrück“.

Objektnummer: 23132012 - 22761 Hamburg – Bahrenfeld

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.6.2030. Endenergieverbrauch beträgt 125.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 23132012 - 22761 Hamburg – Bahrenfeld

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

---

Blankeneser Bahnhofstraße 50 Hamburg – Elbvororte

E-Mail: [hamburg.elbvororte@von-poll.com](mailto:hamburg.elbvororte@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)