

Hamburg - Nienstedten

# Architektenwohnung mit Südbalkon und Blick in den Hirschpark

Objektnummer: 26132006



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

**KAUFPREIS: 899.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26132006 - 22587 Hamburg - Nienstedten**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26132006 - 22587 Hamburg - Nienstedten**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26132006</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>899.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 165 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>1</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2017</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1973</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Tiefgarage</b>		

**Objektnummer: 26132006 - 22587 Hamburg - Nienstedten**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Öl</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>19.03.2036</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>203.70 kWh/m²a</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>G</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1973</b>

Objektnummer: 26132006 - 22587 Hamburg - Nienstedten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132006 - 22587 Hamburg - Nienstedten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132006 - 22587 Hamburg - Nienstedten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132006 - 22587 Hamburg - Nienstedten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132006 - 22587 Hamburg - Nienstedten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132006 - 22587 Hamburg - Nienstedten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132006 - 22587 Hamburg - Nienstedten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132006 - 22587 Hamburg - Nienstedten

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26132006 - 22587 Hamburg - Nienstedten**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 26132006 - 22587 Hamburg - Nienstedten**

## **Ein erster Eindruck**

Diese stilvolle Wohnung vereint zwei begehrte Adressen in sich: Sie ist sowohl dem Pikartenkamp als auch der renommierten Elbchaussee zugeordnet und profitiert damit von einer ebenso ruhigen wie repräsentativen Lage in den Elbvororten.

Im 1. Obergeschoss gelegen, besticht diese Wohnung durch Licht, Raum und hochwertige Architektur. Geplant von einem Architekten, verbindet sie modernes Design mit gemütlicher Wohnatmosphäre, auf einem parkähnlichen Grundstück von 2.106 m<sup>2</sup>, ruhig und grün in den Elbvororten gelegen.

Die ca. 165 m<sup>2</sup> große Wohnung verfügt über aktuell 3 großzügige Zimmer, die sich flexibel auf 4 Zimmer erweitern lassen sowie ein Voll- und ein Duschbad.

Der große Südbalkon lädt zum Entspannen ein und bietet einen wunderschönen Blick in Richtung Hirschpark und auf das eingewachsene Grundstück.

Ein Kamin sorgt für gemütliche Stunden, während das 2017 gekalkte Eichenparkett den Räumen Eleganz und Wärme verleiht.

Zwei Tiefgaragenstellplätze bieten komfortables Parken direkt im Haus.

Die kleine, exklusive Gemeinschaft mit nur 5 Einheiten bietet darüber hinaus besondere Extras: Schwimmbad und Sauna im Keller – perfekt für Erholung und Wellness direkt zu Hause.

Das Wohngeld i.H.v. ca. 1.250 € monatlich enthält ca. 370 € Rücklagenzuführung.

Wir freuen uns auf Ihren Besichtigungswunsch!

**Objektnummer: 26132006 - 22587 Hamburg - Nienstedten**

## **Alles zum Standort**

**Diese großzügige Wohnung befindet sich in einem der meistbegehrten Hamburger Elbvororte – im hübschen Nienstedten.**

**Vielfältige Einkaufserlebnisse bieten die Nienstedtener Straße mit ihren unterschiedlichen Geschäften und Restaurants sowie der Nienstedter Wochenmarkt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten finden Sie auch im Blankeneser Ortskern, welcher fußläufig erreichbar ist, und im nahegelegenen Elbe-Einkaufszentrum.**

**Kindergärten mit bestem Renommée wie auch exzellente Schulen jeglicher Form in unmittelbarer Nähe sorgen für eine optimale Ausbildung Ihrer Kinder und schaffen Freundschaften fürs Leben!**

**Zu den meistbeliebten Freizeitbeschäftigungen in der Umgebung zählen Polo, Golf, Tennis, Fitness, Reiten, Hockey, Segeln und Motorboot fahren auf der Elbe sowie ausgiebige Spaziergänge oder auch Joggingrunden an den wunderschönen Uferpromenaden des imposanten Elbstroms. Auch der Hirschpark in direkter Sichtweite ist ideal für Spaziergänge und Erholung im Grünen.**

**Die Hamburger Innenstadt, die Autobahn A7 und der Hamburger Flughafen sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar.**

**Objektnummer: 26132006 - 22587 Hamburg - Nienstedten**

## Weitere Informationen

**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: 26132006 - 22587 Hamburg - Nienstedten**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sandra Lundt**

---

**Blankeneser Bahnhofstraße 50, 22587 Hamburg**

**Tel.: +49 40 - 41 35 86 59 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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