

Hamburg – Alster-West

# VERMIETETE 2-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon in begehrtter Lage nahe der Osterstraße

Objektnummer: 22139003



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

• KAUFPREIS 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 50 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: - 22139003 - 20251 Hamburg – Alster-West

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

Objektnummer : 22139003 - 20251 Hamburg – Alster-West

## Auf einen Blick

Objektnummer	22139003	Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	3	Ausstattung	Einbauküche
Zimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1906		

Objektnummer: 22139003 - 20251 Hamburg – Alster-West

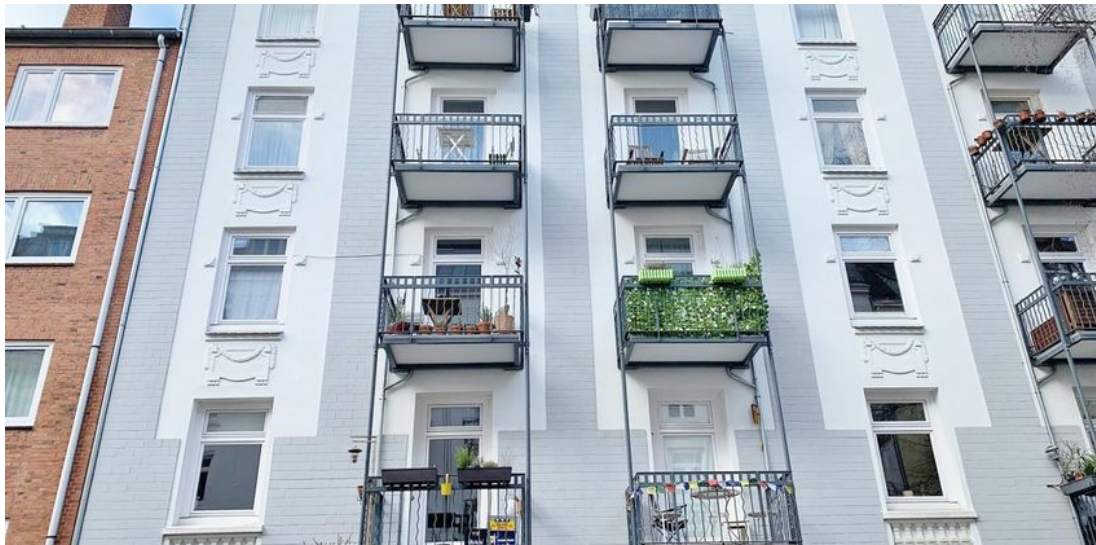
## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	<b>ELEKTRO</b>
Energieausweis gültig bis	<b>21.05.2024</b>
Befuerung	<b>Elektro</b>

Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Endenergiebedarf	<b>162.40 kWh/m²a</b>

Objektnummer: 22139003 - 20251 Hamburg – Alster-West

## Die Immobilie



Objektnummer: 22139003 - 20251 Hamburg – Alster-West

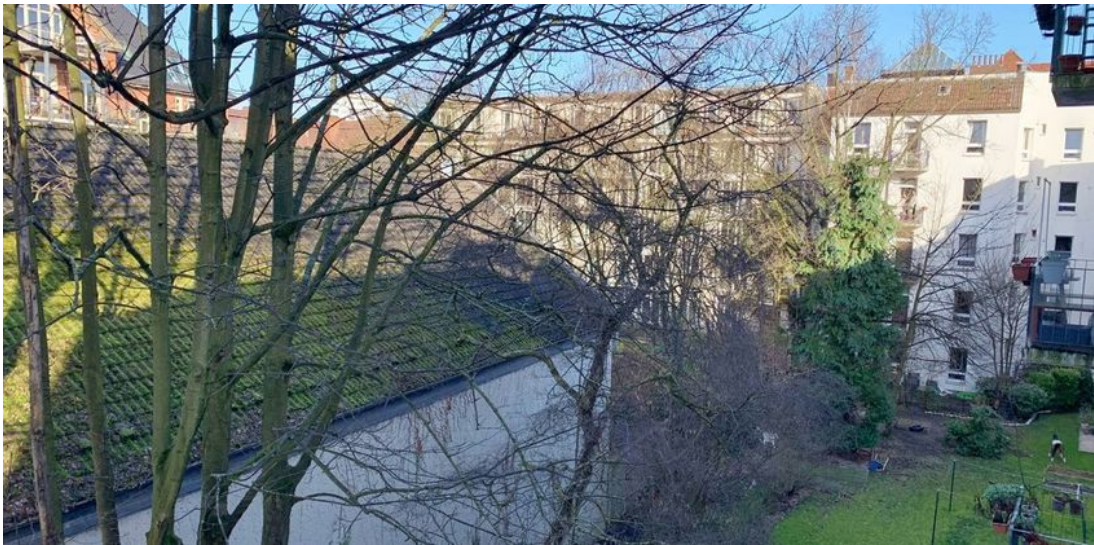
## Die Immobilie





Objektnummer: 22139003 - 20251 Hamburg – Alster-West

## Die Immobilie



Objektnummer: 22139003 - 20251 Hamburg – Alster-West

## Die Immobilie





Objektnummer: 22139003 - 20251 Hamburg – Alster-West

## Die Immobilie



Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales  
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

0176 - 341 406 78 oder 0176 - 577 45 1

Objektnummer: 22139003 - 20251 Hamburg – Alster-West

## Die Immobilie

**MAKLER-KOMPASS**

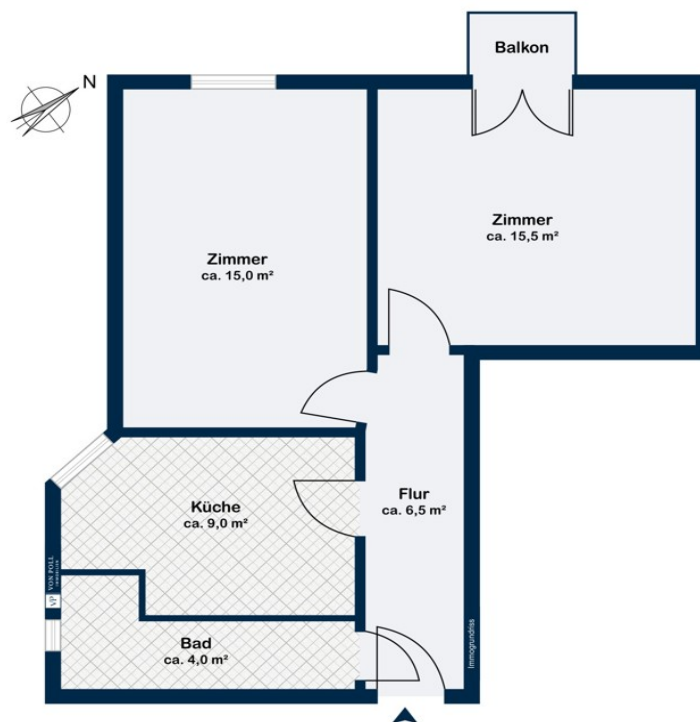
HEFT 10/2021

**Top-Makler Hamburg**



Objektnummer: 22139003 - 20251 Hamburg – Alster-West

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus dem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 22139003 - 20251 Hamburg – Alster-West

## Ein erster Eindruck

Diese reizvolle Zweizimmerwohnung befindet sich in der dritten Etage eines ansprechenden, nicht unter Denkmalschutz stehenden Jugendstilhauses und wird über ein sehr charmantes Treppenhaus erreicht. Auf hellen 50 Quadratmetern bietet die überzeugende Aufteilung mit zwei Zimmern, Flur, Küche und Duschbad sehr gute Nutzungsoptionen für Singles oder Paare, die das urbane Leben in dennoch ruhiger Lage schätzen. Die lichte Raumhöhe beträgt etwa 2,75 Meter und leistet ihren Beitrag zum angenehmen Eindruck der Wohnung, die im Flur und in den beiden Zimmern mit gut erhaltenem historischen Holzdielenboden ausgestattet ist. Ein kleiner rückseitig vorgebauter Balkon mit Westausrichtung und attraktivem Ausblick in den grünen Innenhof mit schönem Baumbestand kann in den wärmeren Monaten des Jahres zum ganz persönlichen Lieblingsplatz werden. Das Bad hat ein Fenster, die gemütliche Küche bietet ausreichend Platz für einen kleinen Essplatz. Ein Abstellraum auf dem Dachboden gehört auch dazu. Hervorragende Einkaufsmöglichkeiten sind im nahen fußläufigen Umfeld vorhanden und auch die Anbindung an den ÖPNV ist bestens. Die Wohnung ist seit dem 1. Juni 2016 an sympathische und zuverlässige Mieter unbefristet vermietet. Derzeit betragen die jährlichen Nettomieteinnahmen 7.200,00 Euro. Das bestehende Mietverhältnis wird von den Käufern übernommen. Von dem monatlich zu errichtenden Hausgeld in Höhe von 189,40 Euro (davon 49,88 Euro umlagefähig) fließen 73,10 Euro in die Rücklagenbildung. Strom und Wasser werden von den Mietern separat auf eigene Rechnung bezahlt. Die WEG besteht aus 30 Eigentümern (inklusive des Nachbargebäudes). Per 31.12.2021 betrug die Summe der Instandhaltungsrücklagen 167.956,00 Euro. Gern geben wir Ihnen detaillierte weitere Auskünfte oder vereinbaren einen individuellen Besichtigungstermin mit Ihnen und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 22139003 - 20251 Hamburg – Alster-West

## Ausstattung und Details

- attraktive Wohnung in einem Jugendstilgebäude
  - Ausrichtung zum Innenhof
  - dritte Etage
  - kein Fahrstuhl vorhanden
- charmantes zeitgenössisches Treppenhaus
  - zwei Zimmer, Flur, Küche und Bad
  - originaler Dielenboden
  - Deckenhöhe circa 2,75 Meter
  - Balkon
- Abstellraum auf dem Dachboden zugehörig
- seit 1.Juni 2016 unbefristet vermietet, Mieteinnahmen derzeit 7.200,00 Euro jährlich

Objektnummer: 22139003 - 20251 Hamburg – Alster-West

## Alles zum Standort

Die Wohnung liegt verkehrsgünstig und trotzdem ruhig in sehr beliebter und nachgefragter Lage von Eimsbüttel. Der Fußweg zur bekannten und allseits beliebten Osterstraße, der regionalen "Einkaufs- und Gastromeile", und zur U-Bahnstation "Osterstraße" beträgt nur etwa 350 Meter. Eimsbüttel ist mit seinen ca. 54.000 Einwohnern und einer Fläche von lediglich 3,2 Quadratkilometern nach Hoheluft-West der am zweitdichtesten besiedelte und dennoch ein vergleichsweise grüner Stadtteil Hamburgs. Er grenzt direkt an den Bezirk Altona, die Stadtteile Stellingen, St. Pauli, Harvestehude, Hoheluft-West und Rotherbaum sowie an den Bezirk Hamburg-Mitte an. Wegen seiner citynahen Lage ist Eimsbüttel heute nach wie vor eine sehr begehrte und gefragte Wohngegend. Über die Haltestelle Osterstraße gelangen seine Einwohner mit der U-Bahn in nur wenigen Minuten direkt ins Zentrum.

Nicht nur die nahe Innenstadt, sondern auch der Stadtteil selbst bietet attraktive Ausgelmöglichkeiten. Zahlreiche gemütliche Cafés, Kneipen, Bars und Szene-Läden reihen sich entlang der zentral gelegenen Osterstraße und der Nebenstraßen aneinander. Die Osterstraße ist zudem jährlich Schauplatz eines großen Straßenfestes mit Bühnen und Ständen und bietet das ganze Jahr über viele Shopping-Möglichkeiten. Große Einkaufsketten, ein Kaufhaus und Trend-Labels sind ebenso vorhanden wie kleine Boutiquen und Shops. Mehr als 100 deutsche und internationale Restaurants haben sich in Eimsbüttel angesiedelt. Kindertagesstätten und diverse Schulformen sowie Ärzte und Apotheken liegen in fußläufigen Distanzen. Mit dem PKW sind die A7-Anschlussstellen "Stellingen" und "Volkspark" in wenigen Fahrminuten zu erreichen.



Objektnummer: 22139003 - 20251 Hamburg – Alster-West

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.5.2024. Endenergiebedarf beträgt 162.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1906. **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, ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei, unverbindlich und professionell den aktuellen Wert Ihrer Immobilie durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 22139003 - 20251 Hamburg – Alster-West

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

**Petra Mohrmüller & Jens-Peter Fehrs**

---

**Lehmweg 36 Hamburg – Alster-West**  
**E-Mail: [hamburg.alster-west@von-poll.com](mailto:hamburg.alster-west@von-poll.com)**

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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