

Hamburg – Elbvororte

Moderne Traumwohnung mit großem Südbalkon an der Grenze zu Ottensen!

Objektnummer: 22139004



www.von-poll.com

• KAUFPREIS 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: - 22139004 - 22587 Hamburg – Elbvororte

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

Objektnummer : 22139004 - 22587 Hamburg – Elbvororte

Auf einen Blick

Objektnummer	22139004	Kaufpreis	1.250.000 EUR
Wohnfläche	ca. 132 m ²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	neuwertig
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 6 m ²
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin
Baujahr	2011		

Objektnummer: 22139004 - 22587 Hamburg – Elbvororte

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	79.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.12.2031		
Befuerung	Gas		

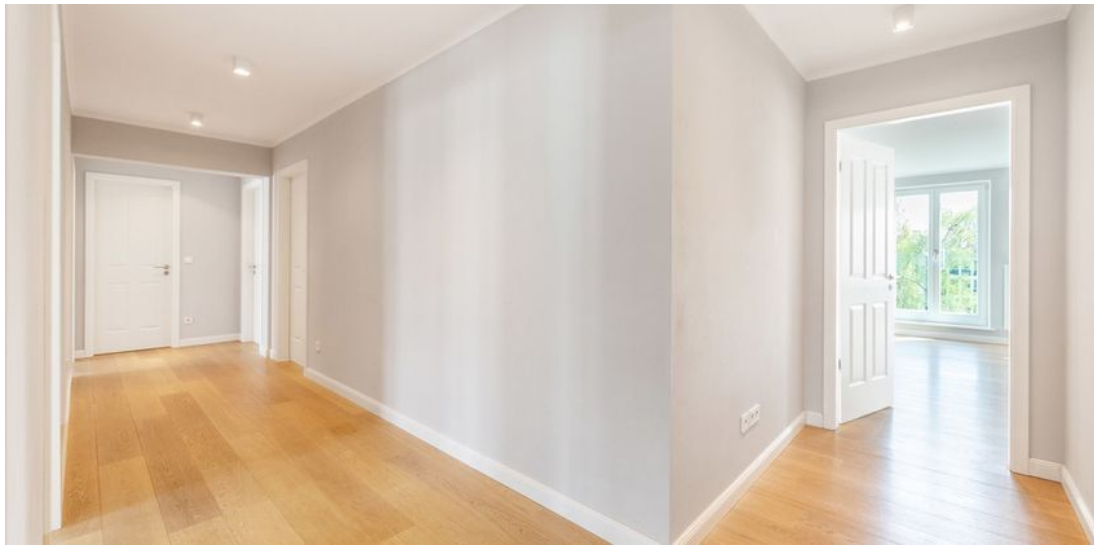
Objektnummer: 22139004 - 22587 Hamburg – Elbvororte

Die Immobilie



Objektnummer: 22139004 - 22587 Hamburg – Elbvororte

Die Immobilie



Objektnummer: 22139004 - 22587 Hamburg – Elbvororte

Die Immobilie



Objektnummer: 22139004 - 22587 Hamburg – Elbvororte

Die Immobilie



Objektnummer: 22139004 - 22587 Hamburg – Elbvororte

Die Immobilie



Objektnummer: 22139004 - 22587 Hamburg – Elbvororte

Die Immobilie



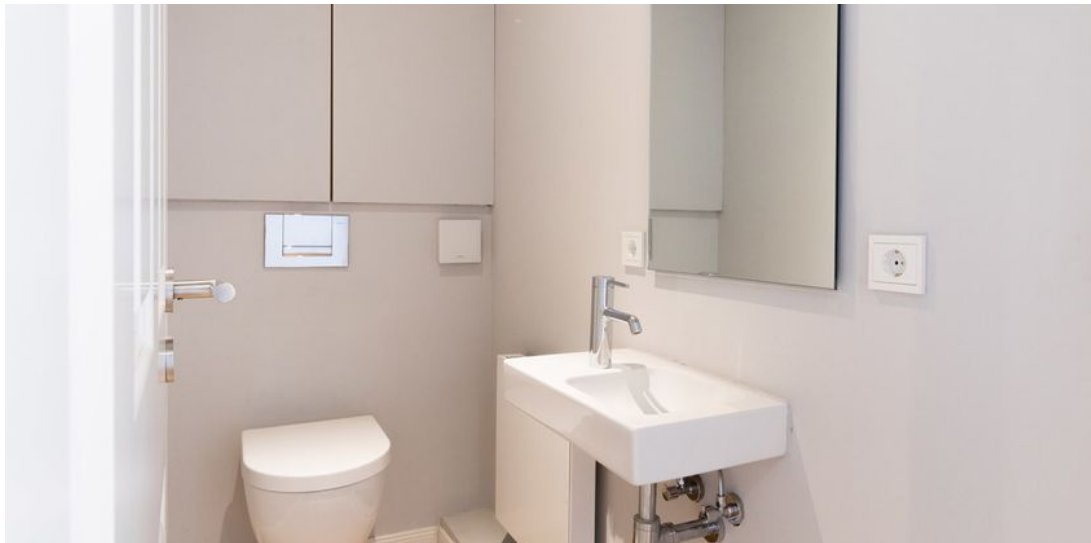
Objektnummer: 22139004 - 22587 Hamburg – Elbvororte

Die Immobilie



Objektnummer: 22139004 - 22587 Hamburg – Elbvororte

Die Immobilie



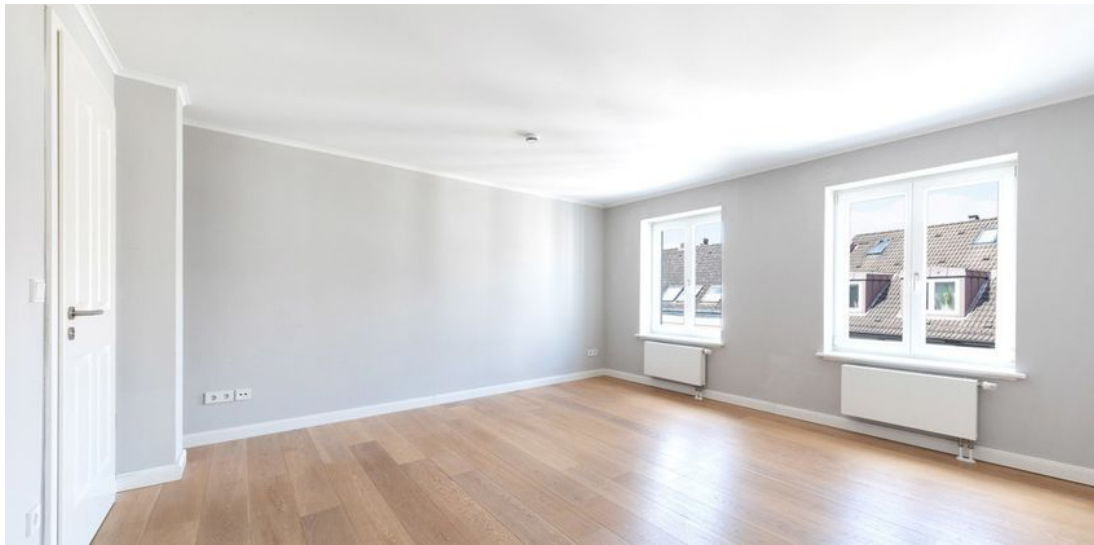
Objektnummer: 22139004 - 22587 Hamburg – Elbvororte

Die Immobilie



Objektnummer: 22139004 - 22587 Hamburg – Elbvororte

Die Immobilie



Objektnummer: 22139004 - 22587 Hamburg – Elbvororte

Die Immobilie



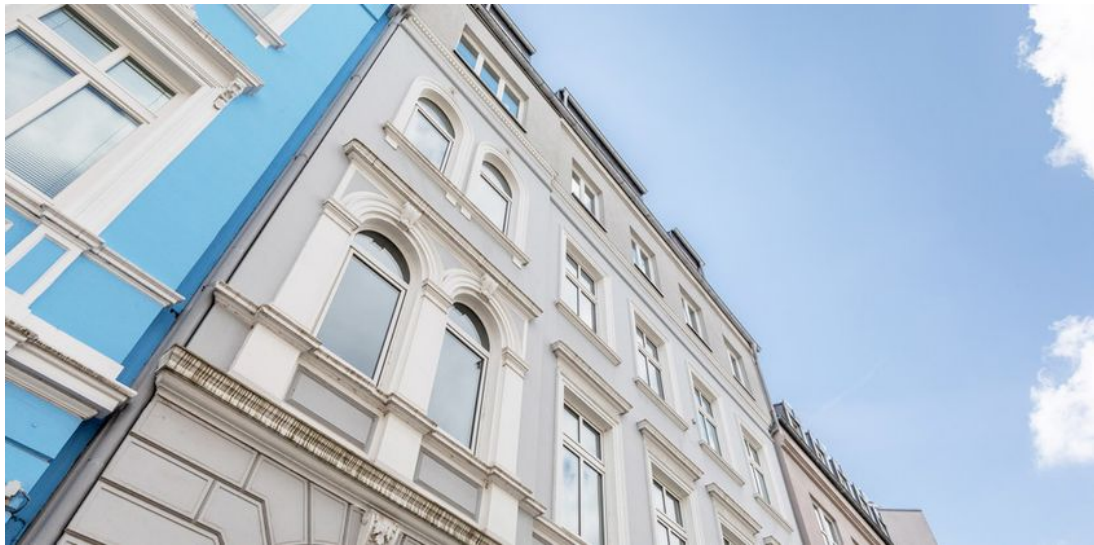
Objektnummer: 22139004 - 22587 Hamburg – Elbvororte

Die Immobilie



Objektnummer: 22139004 - 22587 Hamburg – Elbvororte

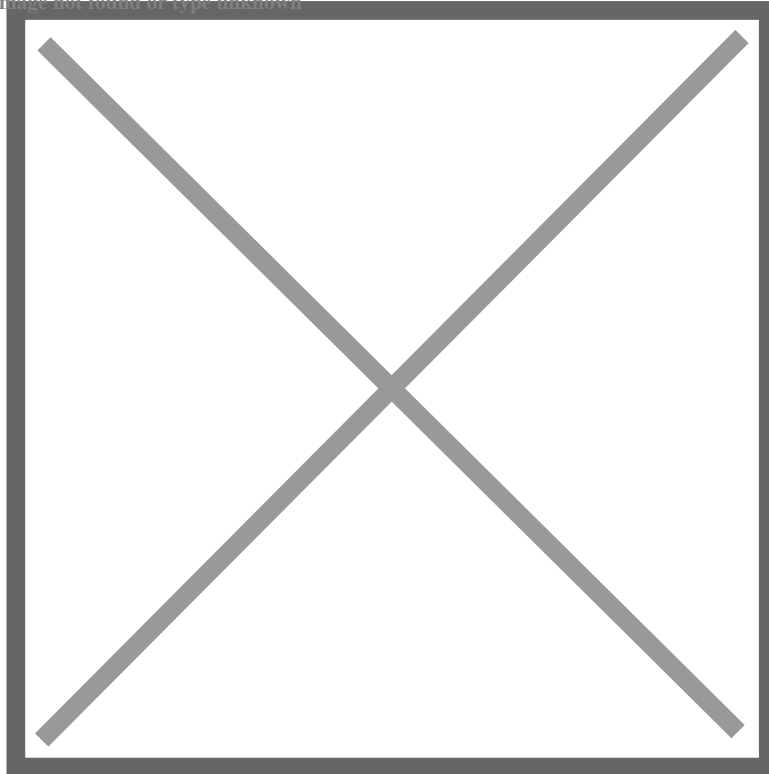
Die Immobilie



Objektnummer: 22139004 - 22587 Hamburg – Elbvororte

Grundrisse

Image not found or type unknown



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: 22139004 - 22587 Hamburg – Elbvororte

Ein erster Eindruck

Dieses historische Jugendstilgebäude, das aus fünf Wohneinheiten besteht, wurde im Jahre 1890 errichtet und 2010/11 mit einem hochwertigen Neubau aufgestockt. Die stilvolle Holzeingangstür sowie das Treppenhaus mit den typischen, besonderen Stilelementen unterstreichen den Charme dieses Hauses. Die von uns angebotene Wohnung im 3. OG teilt sich auf insgesamt ca. 133 m² auf und bietet durch die perfekte Raumaufteilung genügend Platz für eine Familie mit zwei Kindern oder auch Paare, die gern Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten. In allen Räumen wärmen Heizkörper, die von der Gasetagenheizung (mit zentraler Warmwasserversorgung) gespeist werden. Im Badezimmer ist zusätzlich eine Fußbodenheizung installiert. Der wunderschöne und besonders helle Wohn-, Ess- und Kochbereich besticht durch den traumhaften Blick in die umliegenden grünen Gärten. Diesen genießen Sie auch vom großen Südbalkon, der diesem Bereich angeschlossen ist. Der Kaminofen fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und verleiht dem Wohnbereich ein gemütliches Flair. Die supermoderne Küche im amerikanischen Stil ist mit allen technisch hochwertigen Geräten sowie einer Dunstabzugshaube ausgestattet. Eine Kühl- und Gefrierkombination ist ebenfalls vorhanden. Darüber hinaus bietet sie reichlich Arbeitsfläche und Schrank-Volumina. Im modernen Design präsentiert sich das grau geflieste Badezimmer mit freistehender Wanne und separater Dusche. Durch die hervorragende Lichtführung in Form von z.B. Downlights sowie zwei große Fenster besitzt es den Charakter einer luxuriösen Wellness-Oase. Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner befinden sich hier ebenfalls. Das elegante Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum runden dieses attraktive Angebot ab. Weitere Abstellmöglichkeiten gibt es im zur Wohnung dazugehörenden Kellerraum. Die Anmietung eines Tiefgaragenstellplatzes kann eventuell in der Nachbarschaft erfolgen. Aufgrund des neuwertigen Baustandards verfügt diese Wohnung über entsprechend gute Wärme- und Schalldämmwerte. Wenn Sie also auf der Suche nach Ihrer absoluten Traumwohnung sind, ist diese Immobilie ganz einfach perfekt für Sie – wir freuen uns auf Ihren Besichtigungswunsch!

Objektnummer: 22139004 - 22587 Hamburg – Elbvororte

Ausstattung und Details

- Echtholz-Eichenparkettboden
- hoch- und neuwertige Einbauküche im amerikanischen Stil
 - Induktionsherd
 - Granitarbeitsplatte
 - Kaminofen
- Downlights in der gesamten Wohnung
- Hochwertiges Badezimmer mit freistehender Wanne und separater Dusche
 - Handtuchheizkörper
 - Waschmaschinen- und Trockneranschluss
 - Gäste-WC
 - Designerarmaturen- & -keramik
 - Feinsteinzeugfliesen
- ca. 10 m² großer Südbalkon, mit Bankirai belegt

Objektnummer: 22139004 - 22587 Hamburg – Elbvororte

Alles zum Standort

Der Stadtteil Altona-Altstadt hat durch seine Nähe zur Elbe, deren Strände und die unzähligen Parks einen nahezu unwiderstehlichen Charme und gehört zu den besten Lagen Hamburgs. Dazu beigetragen hat sicherlich die wunderschöne, vielfältige und gut erhaltene historische Architektur in Kombination mit modernen Neubauten auf höchstem Niveau. Die Wohnung, die hier zum Verkauf steht, befindet sich in exponierter und doch sehr ruhiger und grüner Adresslage ganz in der Nähe des „Altonaer Balkon“, von der aus die Große Elbstraße, der St. Pauli-Fischmarkt sowie die Hafensstraße in nur ein paar Minuten zu Fuß erreichbar sind. Ebenfalls fußläufig erreichbar sind die bekannten St. Pauli-Landungsbrücken, die als große Anlegestelle für Fahrgastschiffe und Verkehrsknotenpunkt von S- und U-Bahnen sowie HADAG-Schiffen eine beliebte Touristenattraktion darstellen.

Der beliebte Museumshafen Övelgönne und der bekannte Hamburger Elbstrand sind ebenfalls nur wenige Minuten entfernt. Die Neue Große Bergstraße stellt die zum Altonaer Bahnhof führende Haupteinkaufsstraße dar, in der es zahlreiche individuelle Geschäfte gibt.

Weitere attraktive Möglichkeiten zum Einkaufen bieten sich im direkt benachbarten Ottensen an, zum Beispiel im MERCADO, das mit seinen kleinen Marktständen eine hübsche Attraktion darstellt. Im Ortskern von Ottensen befinden sich auch zahlreiche weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs und vier Mal in der Woche werden Wochenmärkte auf dem Spritzenplatz abgehalten. Viele kleine Restaurants, Cafés und noch so richtige Kneipen sind ebenfalls in Ottensen zu finden. Eine weitere Besonderheit von Altona-Altstadt ist sein aktives Stadtteilleben. Neben dem „Haus Drei“, das ein breit gefächertes Kulturangebot für alle Altersgruppen bietet, gibt es diverse Einrichtungen, die sich speziell an Kinder und Jugendliche richten. Kindergärten, Grundschulen und Gymnasien sind ebenfalls mehrfach vorhanden. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz von Altona-Altstadt ist hervorragend. Die Innenstadt ist mit der S-Bahn ab Haltestelle „Königstraße“ sehr schnell zu erreichen. Durch zahlreiche Metrobuslinien gelangen Sie in alle anderen Stadtteile. Eine gute Verkehrsanbindung bieten zudem die Autobahn A7 ab den Auffahrten „Bahrenfeld“ oder „Othmarschen“ sowie der Fernbahnhof „Altona“. Die Hamburger Innenstadt erreichen Sie mit dem Auto in nur knapp zehn Minuten.

Objektnummer: 22139004 - 22587 Hamburg – Elbvororte

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.12.2031. Endenergieverbrauch beträgt 79.10 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 22139004 - 22587 Hamburg – Elbvororte

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

Blankeneser Bahnhofstraße 50 Hamburg – Elbvororte
E-Mail: hamburg.elbvororte@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com