

Hamburg – Winterhude

# Wohnen im begehrten Poelchaukamp – Eigentumswohnung nahe der Alster

Objektnummer: 24252010-M



MIETPREIS: 1.400 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 59 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24252010-M - 22301 Hamburg – Winterhude

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

Objektnummer: 24252010-M - 22301 Hamburg – Winterhude

## Auf einen Blick

Objektnummer	24252010-M
Wohnfläche	ca. 59 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	15.09.2025
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1890

Mietpreis	1.400 EUR
Nebenkosten	250 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 24252010-M - 22301 Hamburg – Winterhude

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Elektro		

Objektnummer: 24252010-M - 22301 Hamburg – Winterhude

## Die Immobilie



Objektnummer: 24252010-M - 22301 Hamburg – Winterhude

## Die Immobilie



Objektnummer: 24252010-M - 22301 Hamburg – Winterhude

## Die Immobilie



Objektnummer: 24252010-M - 22301 Hamburg – Winterhude

## Die Immobilie



Objektnummer: 24252010-M - 22301 Hamburg – Winterhude

## Die Immobilie



Objektnummer: 24252010-M - 22301 Hamburg – Winterhude

## Die Immobilie



**Marcel Karstens**

Immobilienkaufmann (IHK)  
Geprüfter freier Sachverständige  
für Immobilienbewertung (WertCert®)  
Geschäftstelleninhaber

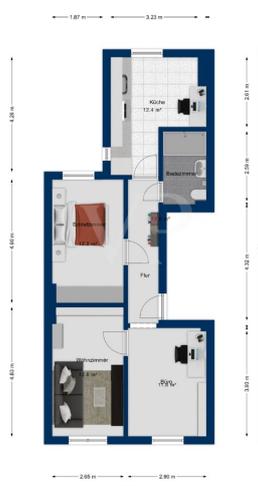
**T: 040 - 27 14 27 80**

[marcel.karstens@von-poll.com](mailto:marcel.karstens@von-poll.com)

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

Objektnummer: 24252010-M - 22301 Hamburg – Winterhude

## 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: 24252010-M - 22301 Hamburg – Winterhude

## Ein erster Eindruck

Diese 3-Zimmer-Wohnung liegt in einem denkmalgeschützten Gebäude aus dem Jahr 1890 – mitten in einer der besten Lagen Hamburgs. Auf ca. 59 m<sup>2</sup> bietet sie eine durchdachte Raumaufteilung, hohe Decken und klassischen Dielenboden.

Die Küche ist mit Anschlüssen für Waschmaschine und Geschirrspüler ausgestattet; das Badezimmer wurde modernisiert und verfügt über eine Dusche.

Highlights:

- Erstklassige Lage im Poelchaukamp, nahe der Alster
- Hohe Decken & Dielenböden
- Funktionale 3-Zimmer-Aufteilung

Die Wohnung wird ohne Kühlschrank und Waschmaschine vermietet.

Objektnummer: 24252010-M - 22301 Hamburg – Winterhude

## Ausstattung und Details

- Erstklassige Lage im Poelchaukamp, nahe der Alster
- Denkmalgeschütztes Ensemble mit steuerlichen Vorteilen
- Hohe Decken & Dielenböden
- Funktionale 3-Zimmer-Aufteilung

Objektnummer: 24252010-M - 22301 Hamburg – Winterhude

## Alles zum Standort

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in bester Lage von Winterhude des Mühlenkamps. Winterhude gehört mit seiner Nähe zur Alster wie auch Innenstadt zu den absolut bevorzugten Wohngegenden Hamburgs – mit beeindruckenden Stadtvillen, häufig mit Baujahren um die Jahrhundertwende. In der näheren Umgebung befindet sich die Außenalster, die zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren einlädt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie sämtliche weitere Dienstleister sind fußläufig erreichbar. Zahlreiche ansprechende Cafés und gute Restaurants sowie stilvolle Boutiquen prägen das nähere Umfeld. Des Weiteren laden die bekannten Einkaufsstraßen Mühlenkamp und Poelchaukamp zu ausgedehnten Shoppingtouren ein. Verschiedene Kindergärten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.

Der Stadtteil Winterhude verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. In ca. 15 Minuten gelangen Sie mit Bussen oder der U-Bahn (U3) in die Hamburger Innenstadt. Mit dem Auto erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in ca. 10 Minuten. Den Hamburger Flughafen erreichen Sie mit dem ÖPNV in ca. 30 Minuten und mit dem Auto in ca. 15 Minuten.

Objektnummer: 24252010-M - 22301 Hamburg – Winterhude

## Sonstige Angaben

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: 24252010-M - 22301 Hamburg – Winterhude

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marcel Karstens

---

Amtsstraße 20, 22143 Hamburg  
Tel.: +49 40 - 27 14 278 0  
E-Mail: [hamburg.wandsbek@von-poll.com](mailto:hamburg.wandsbek@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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