

Hamburg - Hohenfelde

# Schöne 2- Zimmerwohnung mit Balkon am Alsterkanal!

**Property ID: 26187009**



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

**PURCHASE PRICE: 379.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 53 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

**Property ID: 26187009 - 22087 Hamburg - Hohenfelde**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 26187009 - 22087 Hamburg - Hohenfelde**

## At a glance

Property ID	26187009	Purchase Price	379.000 EUR
Living Space	ca. 53 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	3	Condition of property	Well-maintained
Rooms	2	Usable Space	ca. 4 m <sup>2</sup>
Bedrooms	1	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1960		

Property ID: 26187009 - 22087 Hamburg - Hohenfelde

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote		
Energy certificate valid until	27.02.2029	Final energy consumption	129.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	District heating	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 26187009 - 22087 Hamburg - Hohenfelde

## The property



Property ID: 26187009 - 22087 Hamburg - Hohenfelde

## The property



Property ID: 26187009 - 22087 Hamburg - Hohenfelde

## The property



Property ID: 26187009 - 22087 Hamburg - Hohenfelde

## The property



Property ID: 26187009 - 22087 Hamburg - Hohenfelde

## The property

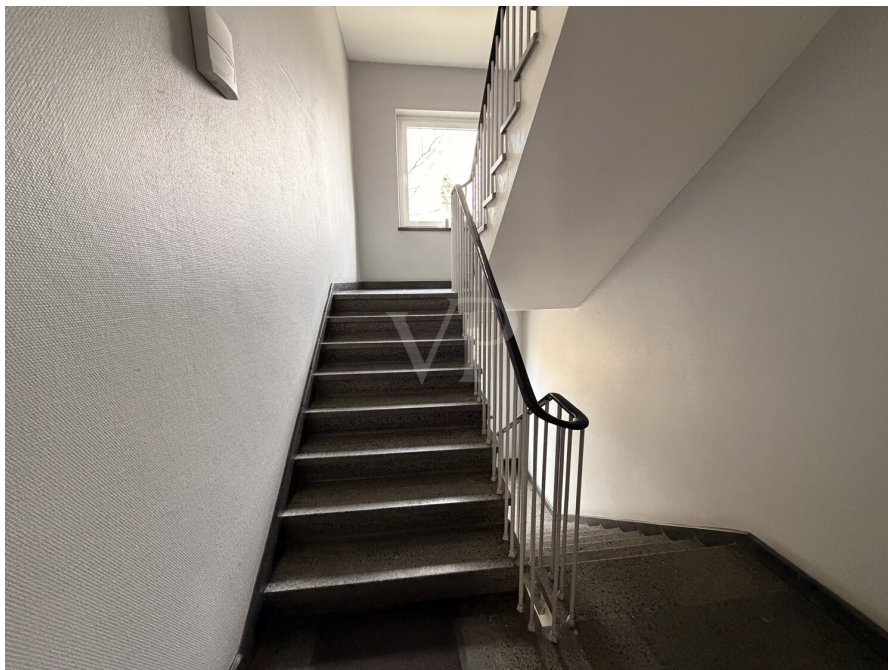


**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Property ID: 26187009 - 22087 Hamburg - Hohenfelde

## The property

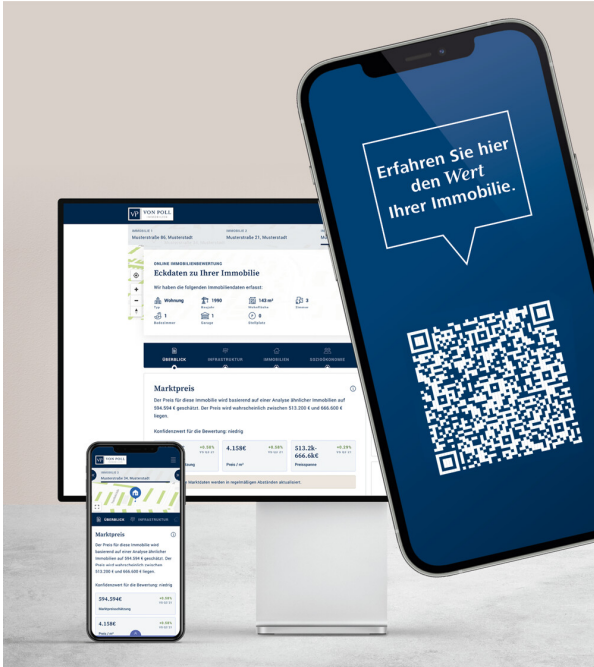


Judith Peiro  
Immobilienmaklerin (IHK)  
Geprüfte Immobilienmaklerin (EIA)  
Selbstständige  
Immobilienberaterin  
**T: 040 - 41 34 63 30 0**  
[judith.peiro@von-poll.com](mailto:judith.peiro@von-poll.com)

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

Property ID: 26187009 - 22087 Hamburg - Hohenfelde

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

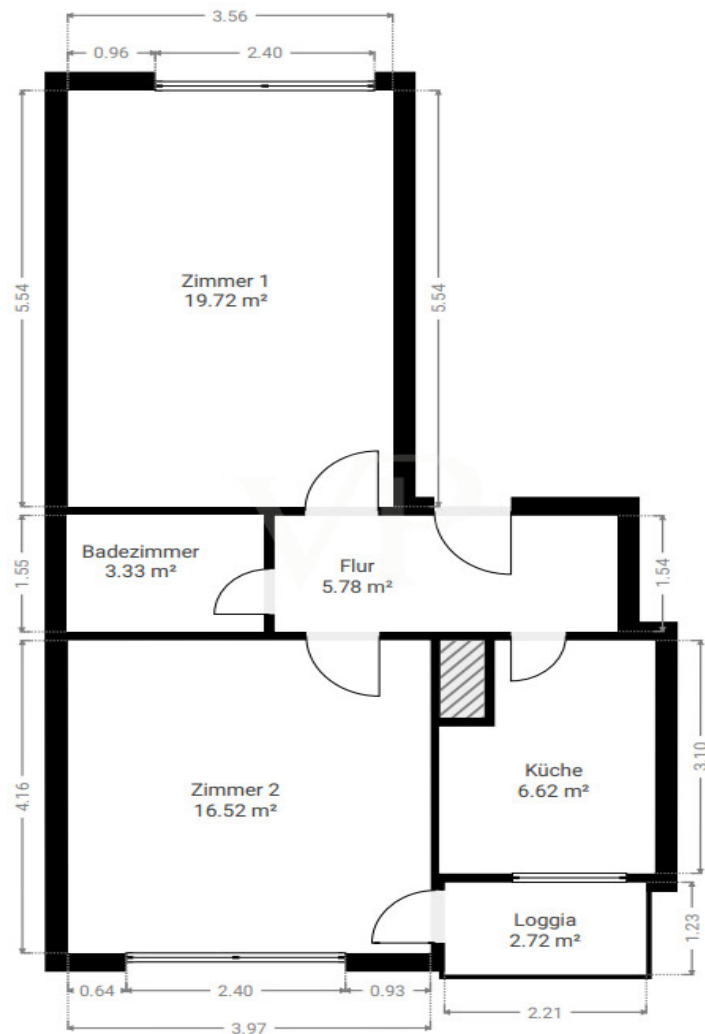
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Property ID: 26187009 - 22087 Hamburg - Hohenfelde

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26187009 - 22087 Hamburg - Hohenfelde**

## A first impression

Diese helle 2- Zimmer - Wohnung liegt in dem schönen Stadtteil Hohenfelde, direkt am Kanal und fussläufig zur Außenalster.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und verfügt über einen Eingangsbereich mit Garderobe, ein schönes Wohn-/ Esszimmer mit Blick Richtung Alsterkanal, einem Schlafzimmer und einer Küche, die jeweils in Richtung des ruhigen Hinterhofs gelegen sind. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Waschbecken ausgestattet.

Die Küche wurde durch die jetzige Eigentümerin im Jahre 2019 erneuert und verfügt über alle gängigen Elektrogeräte.

In der Immobilie ist ein schönes Mosaikstäbchenparkett verlegt und ein Highlight der Wohnung ist der kleine, sonnige Balkon mit Südausrichtung.

Selbstverständlich gehört zu der Wohnung ein ca. 4 m<sup>2</sup> großer Kellerraum, der ausreichend Stauraum bietet.

Über einen Stellplatz verfügt die Wohnung nicht, allerdings handelt es sich um eine Straße im Bewohnerparkgebiet Schwanenwik, für welche Anwohner einen Parkausweis beantragen können.

Das Hausgeld beträgt 302,27 Euro monatlich und enthält bereits eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von 55,87 Euro.

Die Gesamtrücklage des Objektes Stand 31.12.2024 lag bei 59.341,42 Euro.

Sollten wir Ihr Interesse an dieser schönen Wohnung in sehr guter Lage geweckt haben, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**Property ID: 26187009 - 22087 Hamburg - Hohenfelde**

## All about the location

Hohenfelde

Zentrales und urbanes Großstadtleben oder wassernahes Leben an der Alster? Der Hamburger Stadtteil Hohenfelde vereint diese zwei Gegensätze mit Bravour.

1773 hatte Hohenfelde schätzungsweise 30 Einwohner. Heute sind es ca. 10.000 Einwohner, die sich für Hohenfelde und damit ein Leben in Alsternähe mit vielen hübschen Jugendstil – Stadthäusern aber auch ganz bodenständigen Wohnhäusern entschieden haben. Hohenfelde ist mit seinen 1,15 Quadratkilometern einer der kleinsten Stadtteile Hamburgs, bietet dafür umso mehr Vielfalt.

Zum Herunterkommen eignet sich die als Segel - Mekka bekannte Außenalster mit ihren schönen Plätzen hervorragend. Die gut 7,5 Kilometer um die Alster bieten sich perfekt als Rundwanderweg, Fahrrad- oder Joggingstrecke mitten im Herzen von Hamburg an und garantieren Ihnen einen guten Entspannungseffekt. Vor allem die Alsterwiese und die sich im Umbau befindliche Hohenfelder Bucht sind freizeithilich beliebte Treffpunkte. Durch die zentrale Lage und gute infrastrukturelle Anbindungen an die weiteren Stadtteile können Sie ein vielfältiges Angebot an Unternehmungen in kurzer Zeit erreichen. Sei es ein Besuch in einigen der bedeutendsten Museen Hamburgs, der Alster - Schwimmhalle oder das Stöbern auf den Flaniermeilen wie zum Beispiel Papenhuder Straße, Hofweg bis hin zum Mühlenkamp oder die im Nachbarstadtteil St. Georg befindliche Lange Reihe. Die Vielzahl an kulturellen Möglichkeiten, trendeigenen Cafés, Bars und Restaurants sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten erhöht die Möglichkeiten immens.

Hohenfelde ist ein Stadtteil an der Außenalster im Bezirk Hamburg-Nord der Freien und Hansestadt Hamburg. Hohenfelde liegt zwischen St. Georg im Westen und

Eilbek im Osten, im Norden grenzt es an die Uhlenhorst, im Süden an Borgfelde. An den Grenzen zu St. Georg und Borgfelde befinden sich die großen Krankenhäuser Asklepios Klinik und Marienkrankenhaus.

Die U-Bahnlinien U1 und U3 sowie diverse Buslinien (u. a. Die Metrobusse 6, 17, 18) erschließen den gesamten Stadtteil und sorgen für kurze Wege. Durch die zentrale Lage Hohenfeldes ist das einfache Erreichen des Hauptbahnhofes, des Flughafens und der großen Ausfahrtsstraßen garantiert.

**Property ID: 26187009 - 22087 Hamburg - Hohenfelde**

## Other information

**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. 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.

**Property ID: 26187009 - 22087 Hamburg - Hohenfelde**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Preuß

---

Papenhuder Straße 27, 22087 Hamburg

Tel.: +49 40 41 34 63 30-0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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