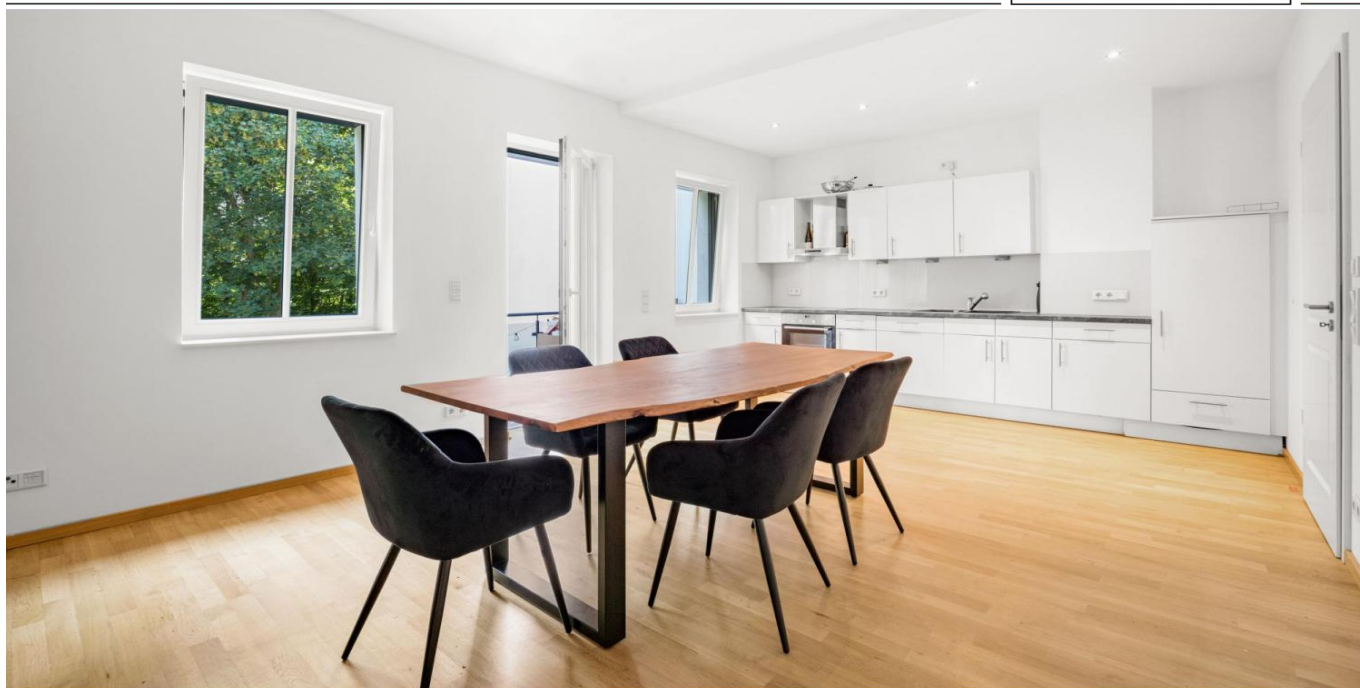


Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

Ultra-modern with old-world charm: 3-room apartment on the Alster river

Property ID: 25101027



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 520.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 91 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

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

Property ID: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

At a glance

Property ID	25101027
Living Space	ca. 91 m ²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2014
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	520.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2014
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 8 m ²
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Heavy natural gas
Energy certificate valid until	25.03.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	76.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	2014

Property ID: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

The property



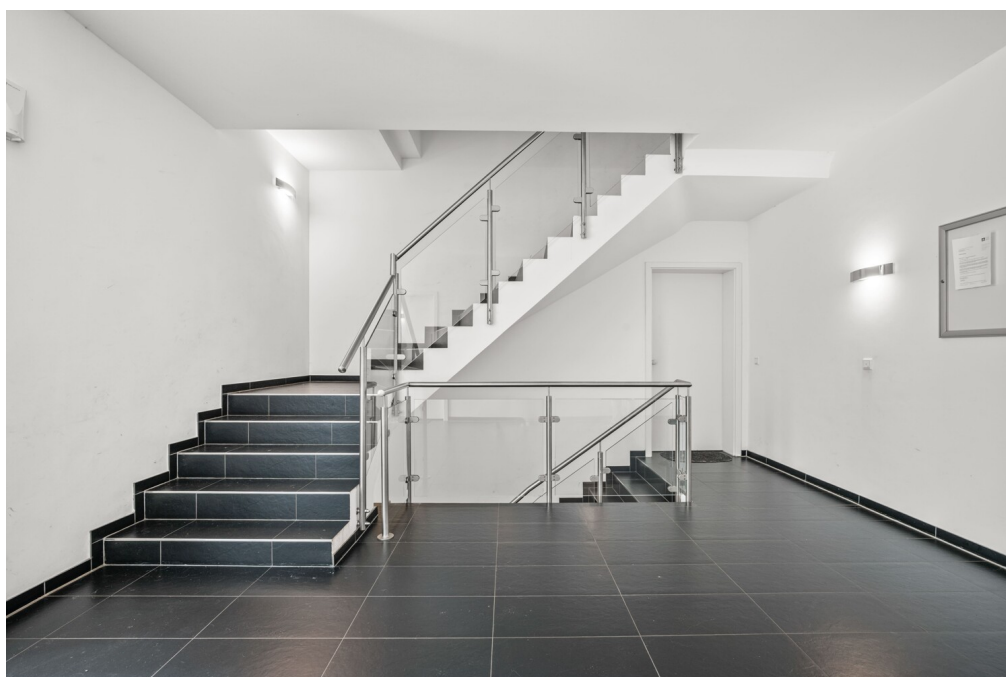
Property ID: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

The property



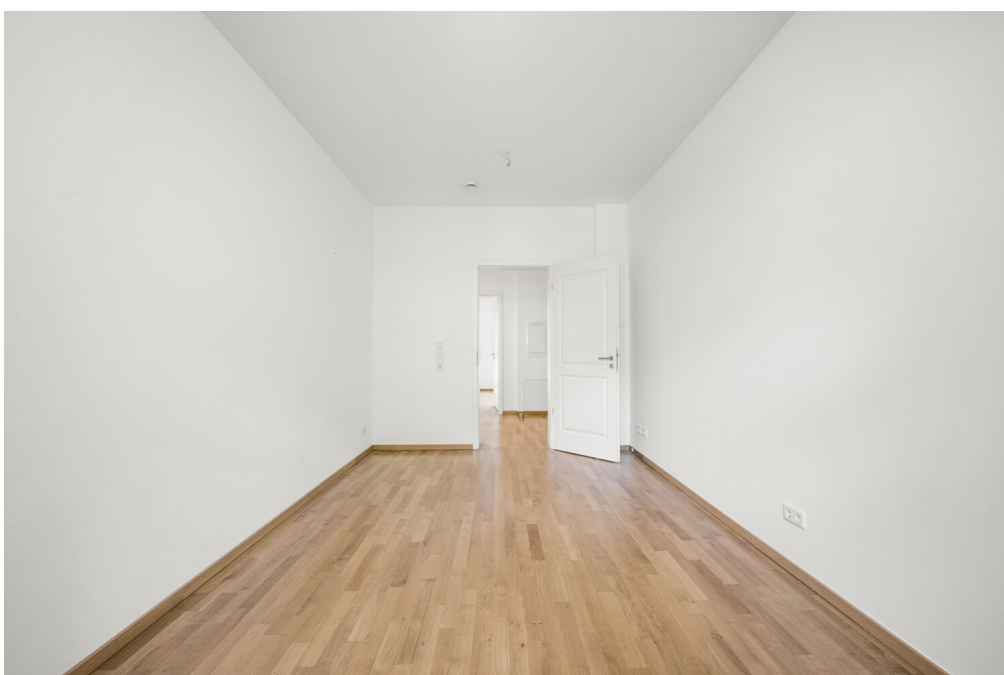
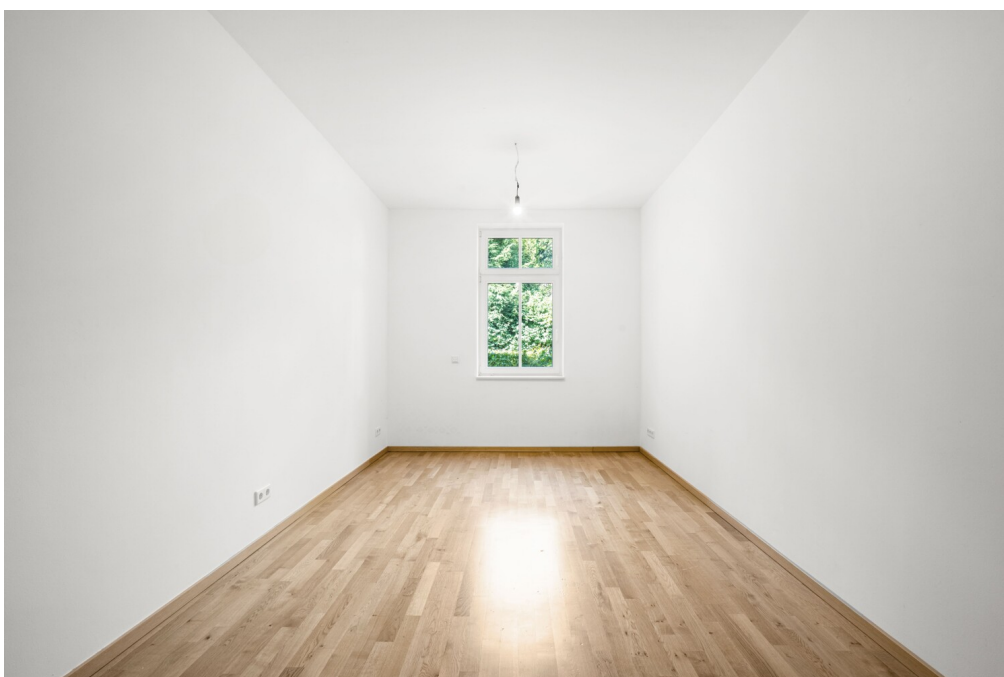
Property ID: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

The property



Property ID: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

The property



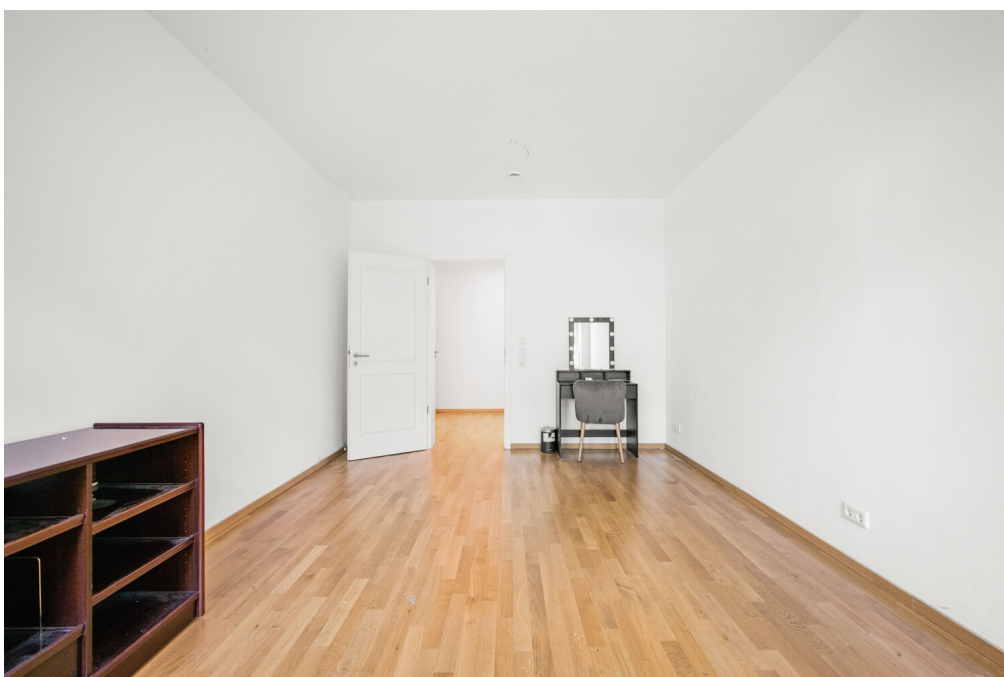
Property ID: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

The property



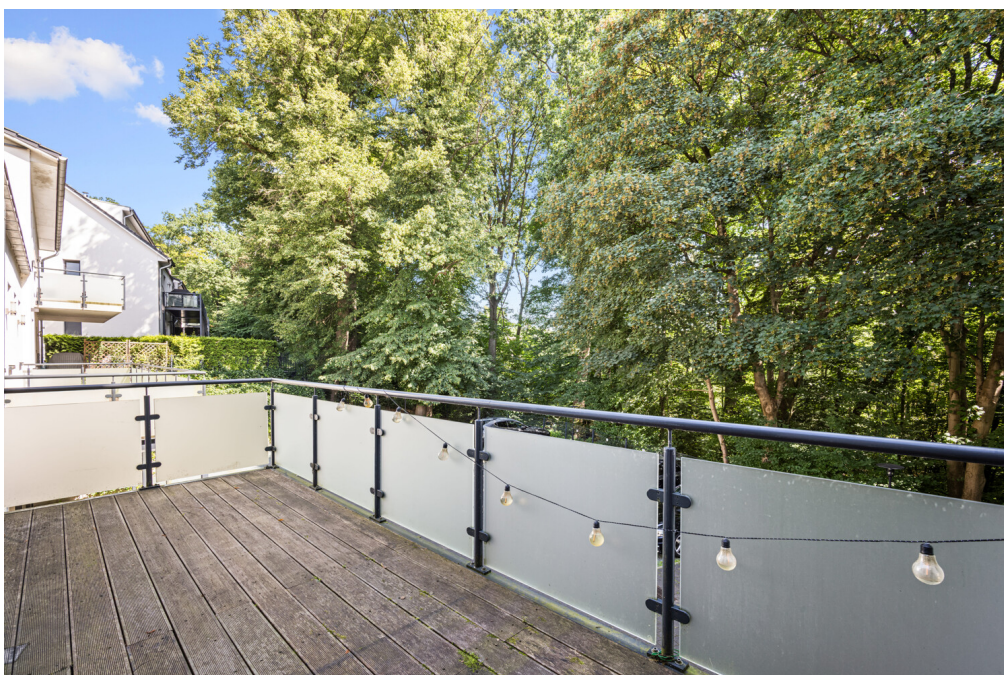
Property ID: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

The property



Property ID: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

The property



Property ID: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

The property



Property ID: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

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: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

A first impression

A grand staircase leads to the entrance of this nearly new apartment building. This impressive entrance extends a warm welcome. The attractive ground-floor apartment (No. 7) boasts a prime location and high-end interior finishes. Built in 1956, the building underwent a complete renovation in 2014, achieving the energy efficiency of a new building. The approximately 91 m² apartment features three spacious rooms, one of which includes a timelessly modern, integrated kitchen. A particularly striking feature is the impressive ceiling height of up to 3 meters. From the eat-in kitchen, you have direct access to the large balcony, which offers breathtaking views of the Alster River. The apartment also boasts beautiful parquet flooring, underfloor heating, electric shutters, and a stylish full bathroom. A private parking space (No. 11) and a cellar storage room with a window are included. The building has its own private access to the Alster River via a staircase and lockable gate. This area is exclusively for the use of residents. See for yourself the advantages of this stylish condominium during a personal viewing!

Property ID: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

Details of amenities

- * Fussbodenheizung
- * elektrische Rolläden
- * PKW Stellplatz
- * top modernisiert
- * direkt am Alsterlauf

Property ID: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

All about the location

Die hier angebotene Immobilie in Lemsahl-Mellingstedt grenzt direkt an den schönen Stadtteil Poppenbüttel. Lemsahl-Mellingstedt liegt im Nord-Osten der Hansestadt Hamburg und gehört zu den beliebtesten Stadtteilen des Alstertals. Viele Wälder und Grünflächen sowie der Alsterwanderweg laden zum Wandern, Joggen, Fahrradfahren und Entspannen ein. Die Naturschutzgebiete Wittmoor, Rodenbeker Quellental oder der Wohldorfer Wald befinden sich alle in direkter Umgebung und bieten allesamt hervorragende Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung.

Der exklusive Golf & Country Club Hamburg-Treudelberg, Sport- und Reitvereine, Musik- und Tanzschulen sowie weitere Angebote machen das tägliche Leben in Lemsahl-Mellingstedt, sowohl für Erwachsene als auch für Kinder und Jugendliche, abwechslungsreich und interessant. Vor Ort gibt es eine Grundschule und mehrere Kindertagesstätten. Alle weiterführenden Schulen befinden sich in den benachbarten Stadtteilen Poppenbüttel, Bergstedt und Ohlstedt. Die Dinge des täglichen Bedarfs erledigen Sie bequem in Lemsahl-Mellingstedt oder im nahegelegenen Duvenstedt, welches ein vielfältiges Einkaufsangebot und auch einen Wochenmarkt bereithält.

Die Hamburger Innenstadt erreichen Sie mit dem PKW innerhalb von ca. 30 Minuten und diese ist - wie auch das ca. 10 Minuten entfernte Alstertal-Einkaufszentrum - gut mit den ÖPNV zu erreichen. Den Hamburger Flughafen erreichen Sie in nur ca. 15 Autominuten. Mit dem ÖPNV benötigen Sie zum Hamburger Flughafen ca. 40 Minuten.

Property ID: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.3.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 76.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sandra Husemann

Poppenbütteler Weg 191a, 22399 Hamburg

Tel.: +49 40 - 53 32 73 59 0

E-Mail: hamburg.alstertal@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com