

Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

# Top moderne Wohnung direkt am Alsterlauf

Property ID: 25101026



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

**PURCHASE PRICE: 370.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 62 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 25101026 - 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: 25101026 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## At a glance

Property ID	25101026
Living Space	ca. 62 m <sup>2</sup>
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1956
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	370.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2014
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 5 m <sup>2</sup>
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

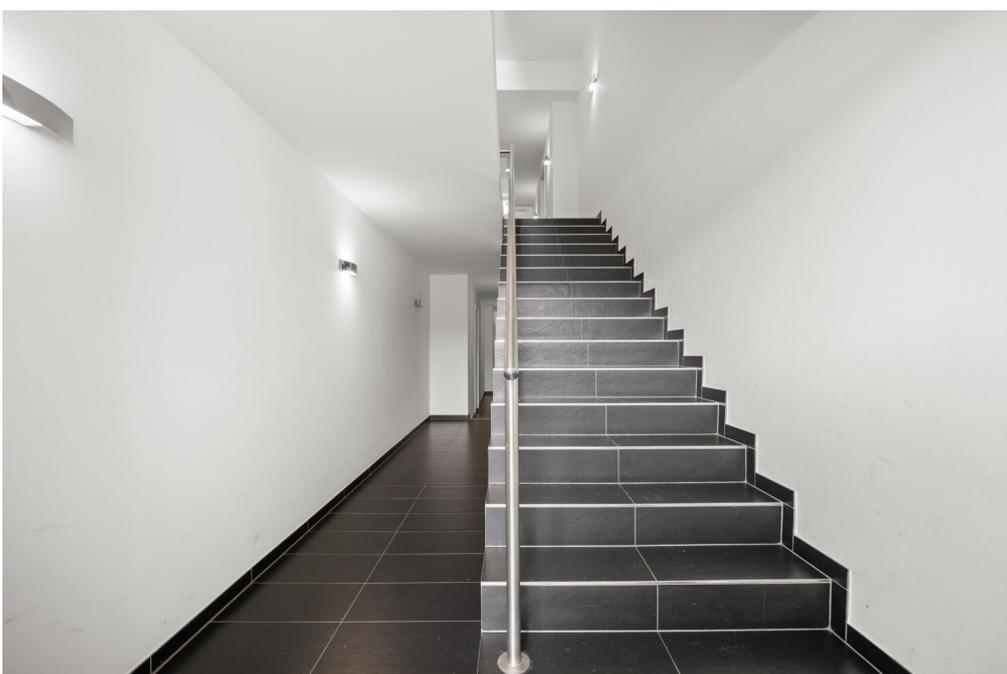
Property ID: 25101026 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final energy consumption	76.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	25.03.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2014

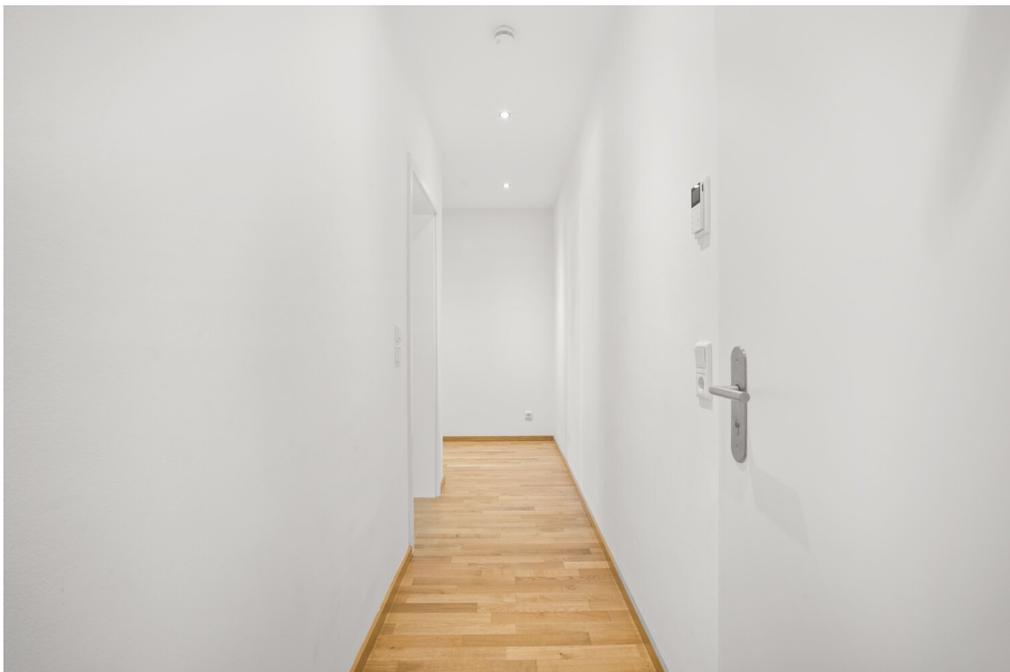
Property ID: 25101026 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## The property



Property ID: 25101026 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## The property



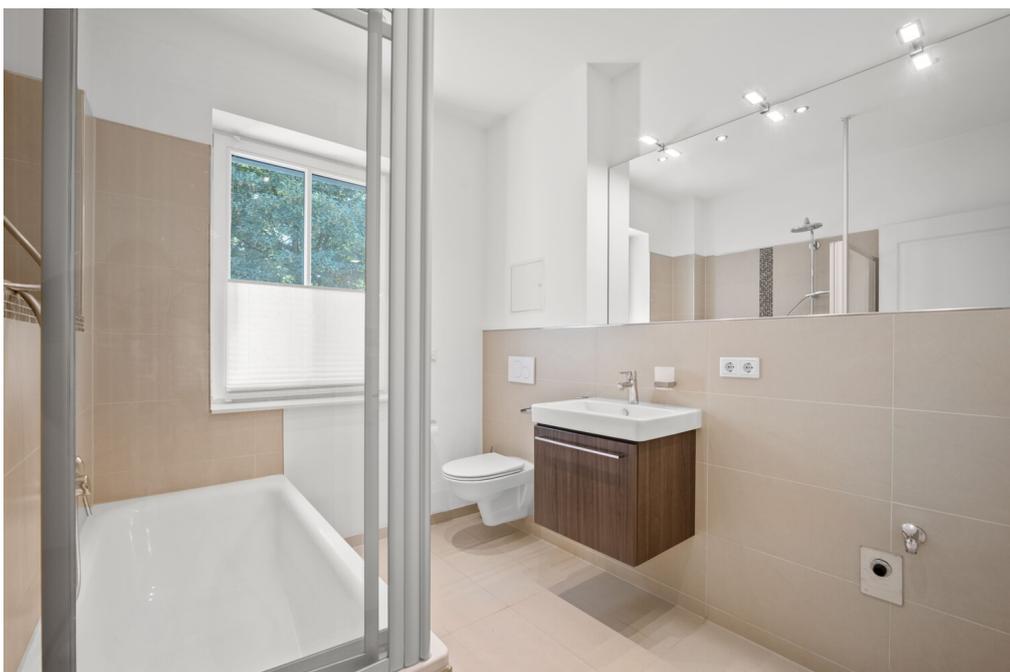
Property ID: 25101026 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## The property



Property ID: 25101026 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## The property



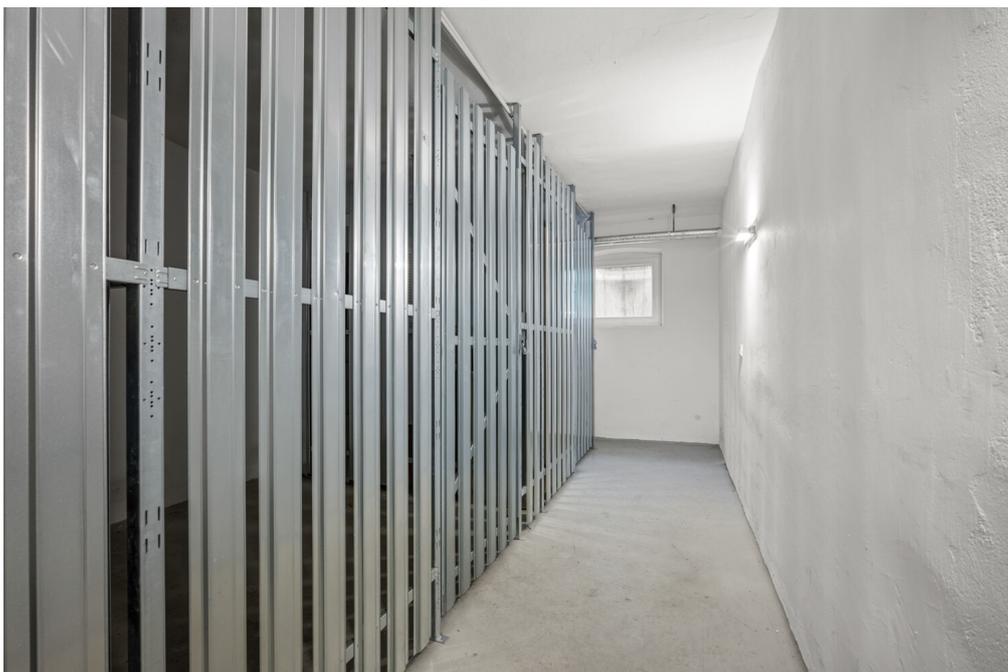
Property ID: 25101026 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## The property



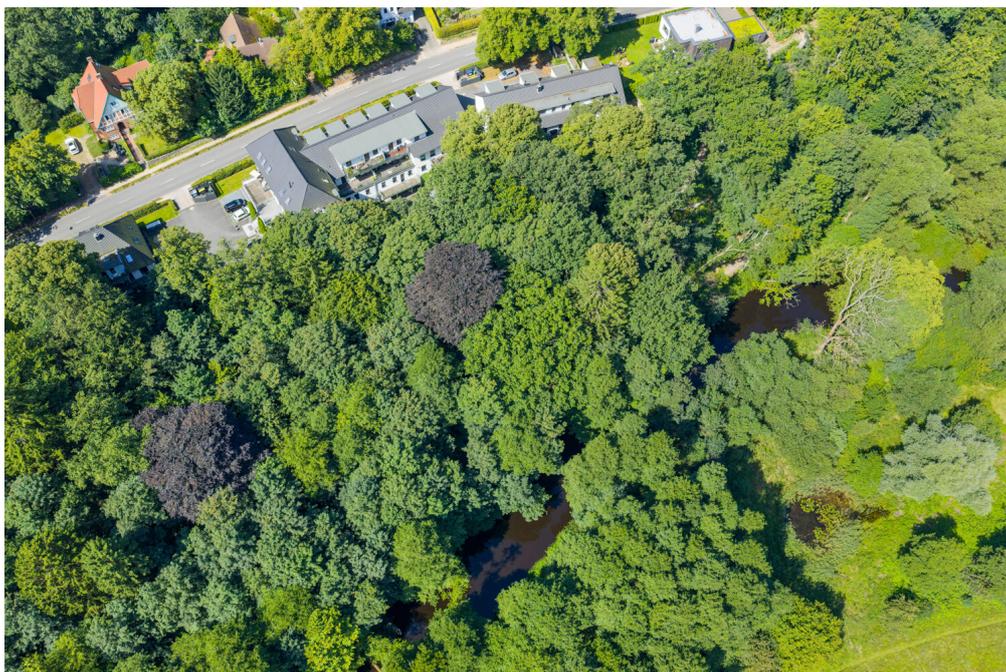
Property ID: 25101026 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## The property



Property ID: 25101026 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## The property



Property ID: 25101026 - 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: 25101026 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## A first impression

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um eine Erdgeschoss-Wohnung (Nr. 6), die durch eine gehobene Innenausstattung besticht.

Das Gebäude wurde 1956 erbaut und im Jahre 2014 vollständig kernsaniert. Dadurch erreicht es den energetischen Zustand eines Neubaus.

Die ca. 62m<sup>2</sup> große Wohnung verfügt über zwei großzügige Zimmer, eines davon mit einer integrierten Einbauküche, die zeitlos und modern ist. Ein besonderes Merkmal ist darüberhinaus die beeindruckende Deckenhöhe von bis zu 3m. Ein großer Balkon mit einem traumhaften Blick auf den Alsterlauf rundet das Wohnangebot ab.

Die Wohnung überzeugt zudem mit einem schönen Parkettfußboden, Fußbodenheizung, elektrischen Rollläden sowie einem schicken Vollbad mit einer kombinierten Dusch-Badewanne. Ein eigener PKW-Stellplatz (Nr. 22) sowie ein Kellerraum sind selbstverständlich vorhanden.

Die Anlage verfügt über einen Zugang zum Alsterlauf mit Treppe und abschließbarer Pforte. Dieser steht ausschließlich den Bewohnern zur Verfügung.

Überzeugen Sie sich gerne bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser schicken Eigentumswohnung!

Property ID: 25101026 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## Details of amenities

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

Property ID: 25101026 - 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: 25101026 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.3.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 76.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25101026 - 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](mailto:hamburg.alstertal@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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