

Hamburg - Lemsahl-Mellingstedt

Wertstabile Kapitalanlage: Neuwertig - direkt am Alsterlauf

Property ID: 26101014



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 545.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 91 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26101014 - 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: 26101014 - 22399 Hamburg - Lemsahl-Mellingstedt

At a glance

Property ID	26101014	Purchase Price	545.000 EUR
Living Space	ca. 91 m ²	Type	Ground floor
Rooms	3	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	2	Modernisation / Refurbishment	2014
Bathrooms	1	Condition of property	Modernised
Year of construction	2014	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Outdoor parking space	Usable Space	ca. 8 m ²
		Rentable space	ca. 91 m ²
		Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26101014 - 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/m²a
Energy certificate valid until	25.03.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2014

Property ID: 26101014 - 22399 Hamburg - Lemsahl-Mellingstedt

The property



Property ID: 26101014 - 22399 Hamburg - Lemsahl-Mellingstedt

The property



Property ID: 26101014 - 22399 Hamburg - Lemsahl-Mellingstedt

The property



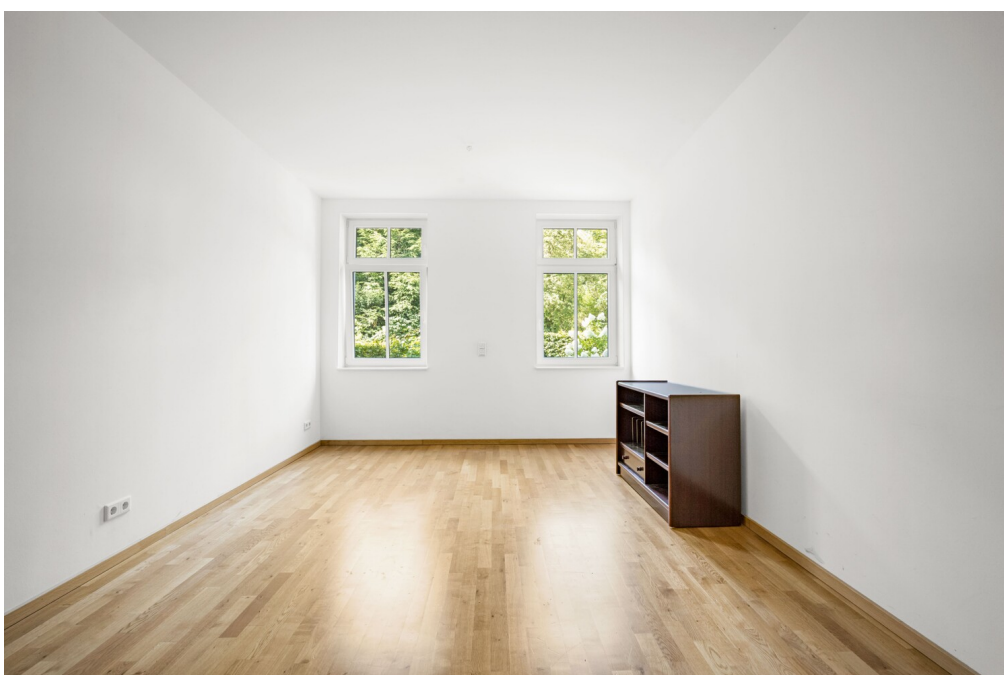
Property ID: 26101014 - 22399 Hamburg - Lemsahl-Mellingstedt

The property



Property ID: 26101014 - 22399 Hamburg - Lemsahl-Mellingstedt

The property



Property ID: 26101014 - 22399 Hamburg - Lemsahl-Mellingstedt

The property



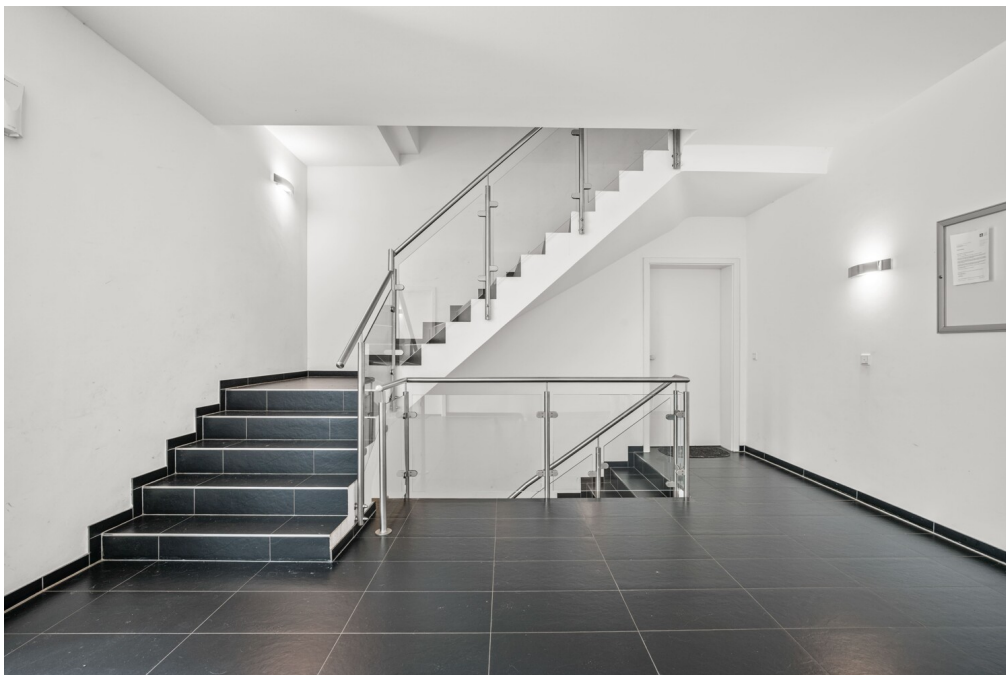
Property ID: 26101014 - 22399 Hamburg - Lemsahl-Mellingstedt

The property



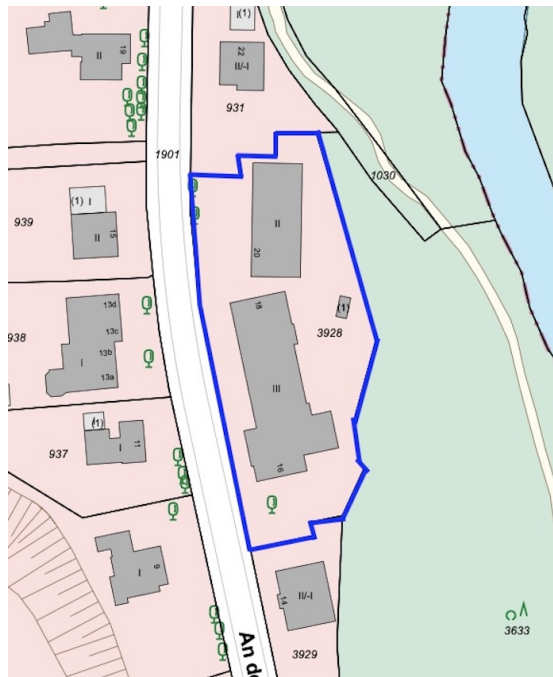
Property ID: 26101014 - 22399 Hamburg - Lemsahl-Mellingstedt

The property



Property ID: 26101014 - 22399 Hamburg - Lemsahl-Mellingstedt

The property



Property ID: 26101014 - 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: 26101014 - 22399 Hamburg - Lemsahl-Mellingstedt

A first impression

Diese wunderschöne, gut vermietete Kapitalanlage sucht einen neuen Eigentümer!

Zahlen:

die Nettokaltmiete für diese Wohnung beträgt EUR 1.650,-/Monat. Dies entspricht einer Nettajahresmieteinnahme von EUR 19.800,-.

Der dazugehörige PKW-Stellplatz ist monatlich mit EUR 75,- angesetzt. Dies entspricht einer Jahreseinnahme von EUR 900,-.

Zusammen ergibt dies einen KPF von 26.

Emotionen:

Eine herrschaftliche Treppe führt Sie zum Hauseingang dieses neuwertigen Mehrfamilienhauses - ein beeindruckendes Entrée.

Die ansprechende Eigentumswohnung im exponiert gelegenen Erdgeschoss (Nr. 7) besticht zudem durch eine gehobene Innenausstattung.

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

Die ca. 91m²-Wohnung verfügt über drei großzügige Zimmer, eines davon mit einer integrierten Einbauküche, die zeitlos modern ist. Ein besonderes Merkmal ist darüberhinaus die beeindruckende Deckenhöhe von bis zu 3m. Von der Wohnküche geht es direkt auf den großen Balkon, der einen traumhaften Blick auf den Alsterlauf bietet.

Die Wohnung überzeugt zudem mit einem schönen Parkettfußboden, Fußbodenheizung, elektrischen Rollläden sowie einem schicken Vollbad.

Ein eigener PKW-Stellplatz (Nr. 11) und ein Kellerraum mit Fenster als zusätzliche Staufläche sind selbstverständlich vorhanden.

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

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser schicken Kapitalanlage.

Property ID: 26101014 - 22399 Hamburg - Lemsahl-Mellingstedt

Details of amenities

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

Property ID: 26101014 - 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: 26101014 - 22399 Hamburg - Lemsahl-Mellingstedt

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.

Property ID: 26101014 - 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