

Hamburg – Lurup

## Perfekte Zwei-Zimmer-Wohnung im Grünen: einfach nur einrichten und einziehen!

*Número de propiedad: 25132038*



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

PRECIO DE COMPRA: 247.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 56 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25132038 - 22549 Hamburg – Lurup

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25132038 - 22549 Hamburg – Lurup

## De un vistazo

Número de propiedad	25132038	Precio de compra	247.000 EUR
Superficie habitable	ca. 56 m <sup>2</sup>	Piso	Planta baja
Habitaciones	2	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	1	Modernización / Rehabilitación	2018
Baños	1	Estado de la propiedad	completamente restructurado
Año de construcción	1964	Método de construcción	Sólido
		Espacio utilizable	ca. 12 m <sup>2</sup>
		Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25132038 - 22549 Hamburg – Lurup

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	112.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	28.06.2029	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1964

Número de propiedad: 25132038 - 22549 Hamburg – Lurup

## La propiedad



Número de propiedad: 25132038 - 22549 Hamburg – Lurup

## La propiedad



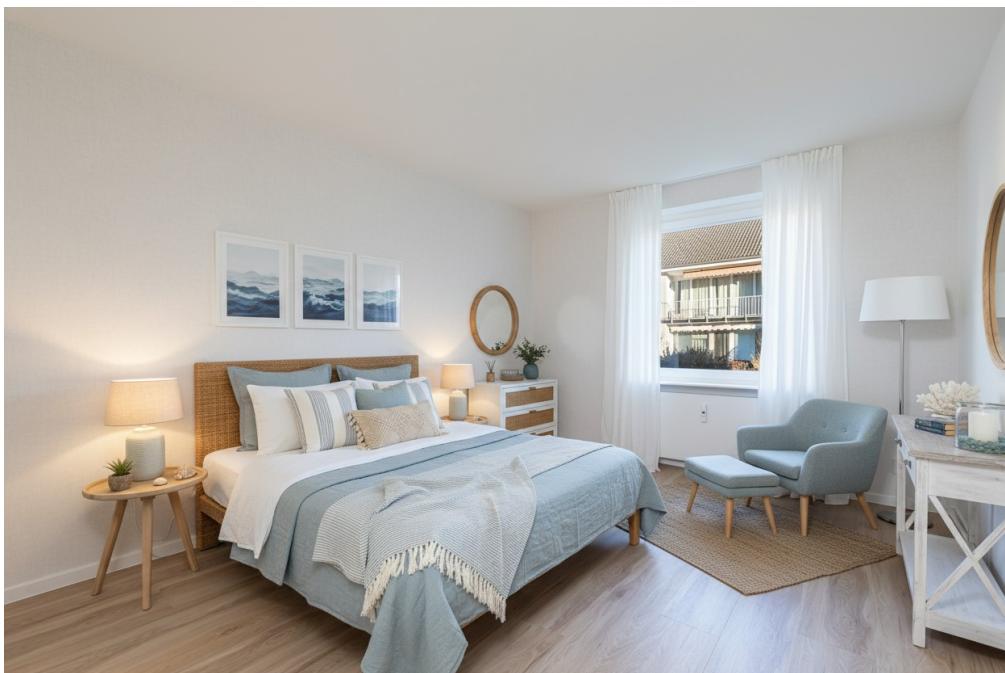
Número de propiedad: 25132038 - 22549 Hamburg – Lurup

## La propiedad



Número de propiedad: 25132038 - 22549 Hamburg – Lurup

## La propiedad



Número de propiedad: 25132038 - 22549 Hamburg – Lurup

## La propiedad



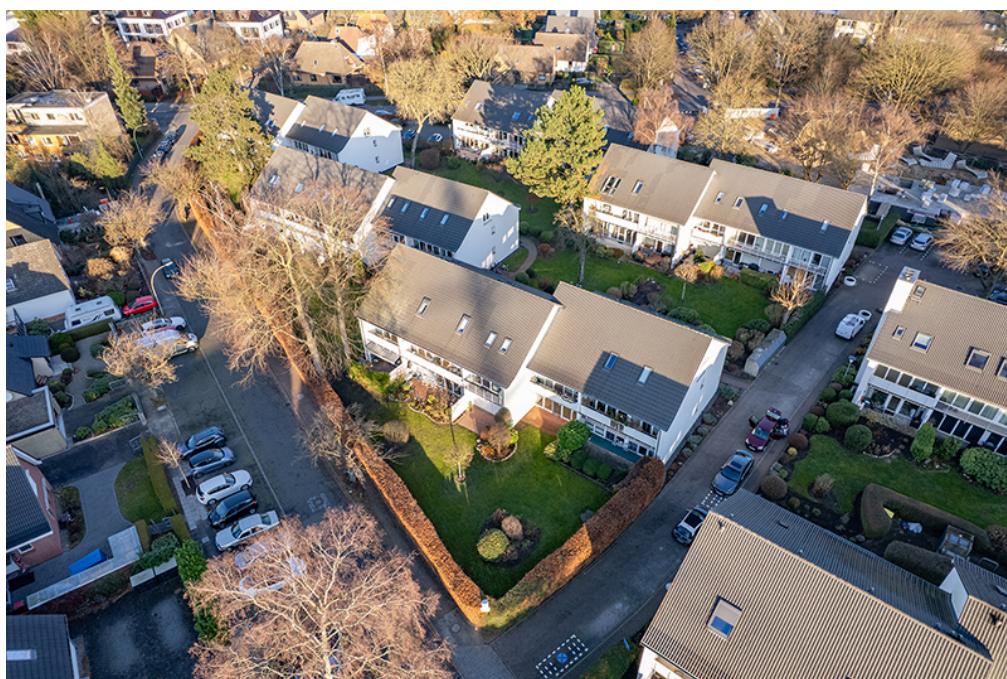
Número de propiedad: 25132038 - 22549 Hamburg – Lurup

## La propiedad



Número de propiedad: 25132038 - 22549 Hamburg – Lurup

## La propiedad



Número de propiedad: 25132038 - 22549 Hamburg – Lurup

## Una primera impresión

Wo finden Sie heute noch eine perfekt geschnittene, helle Wohnung, in die Sie sofort einziehen können? Und das in grüner Lage mit sonniger Südwestausrichtung und eigener Terrasse!

In 2018 wurde dieses 2-Zimmer-Schmuckstück vollständig renoviert samt Küche und Bodenbelägen in Küche, Diele, Schlafzimmer sowie Wohn-/Esszimmer, Erneuerung der Wohnungsverteilung und der Elektrik in der Küche.

Eine über die gesamte Breite angelegte, bodentiefe Fensterfront mit Terrassentür sorgt für Helligkeit im Wohn-/Esszimmer, eine große Markise schützt Sie vor der Südwestsonne auf Ihrer Terrasse. Rollläden im Gartenfensterbereich sichern Ihre Wohnung optimal ab, wenn Sie mal länger nicht zu Hause sind.

Ein Dachbodenraum steht Ihnen zum Wäschetrocknen zur Verfügung und dort gehört Ihnen auch ein kleiner Verschlag zum Verstauen von Dingen, die Sie nicht alltäglich brauchen. Ebenso gehört ein großer Kellerraum zur Wohnung.

Einen zugehörigen Stellplatz hat die Wohnung zwar nicht, aber direkt vor dem Haus gibt es ausreichend Parkmöglichkeiten für die Anwohner.

Im Hausgeld inklusive ist übrigens die Rücklage von € 100,00 für die Wärmepumpe, die installiert werden soll. Damit das zu einer geringeren Sonderumlage kommt, wir jetzt schon dafür gespart. Sie geplante Sonderumlage beträgt daher nur € 4.000,00.

Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann freuen wir uns auf Ihren Besichtigungswunsch!

Número de propiedad: 25132038 - 22549 Hamburg – Lurup

## Todo sobre la ubicación

In einer wunderbar zentral gelegenen und doch grünen Wohngegend von Lurup befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße die hier zu verkaufende Erdgeschosswohnung.

Verschiedene Schulen und Kindergärten sind unmittelbar zu Fuß sowie mit dem Fahrrad zu erreichen. Eine zahlreiche Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie im beliebten Elbe-Einkaufszentrum.

Ein umfangreiches Sportangebot wie z.B. Fußball, Tennis und Hockey steht in der näheren Umgebung zur Verfügung. Der nahe gelegene Altonaer Volkspark, die Trabrennbahn, das Volksparkstadion sowie die Barclaycard Arena bieten einen hohen Freizeitwert.

Die Innenstadt ist mit zahlreichen Buslinien oder der S-Bahn ab Elbgastraße gut zu erreichen. Mit dem Auto gelangen Sie binnen ca. 30 Min. in die Hamburger City. Eine optimale Verkehrsanbindung bietet zudem die Autobahn A7.

Número de propiedad: 25132038 - 22549 Hamburg – Lurup

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.6.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 112.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25132038 - 22549 Hamburg – Lurup

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sandra Lundt

---

Blankeneser Bahnhofstraße 50, 22587 Hamburg

Tel.: +49 40 - 41 35 86 59 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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