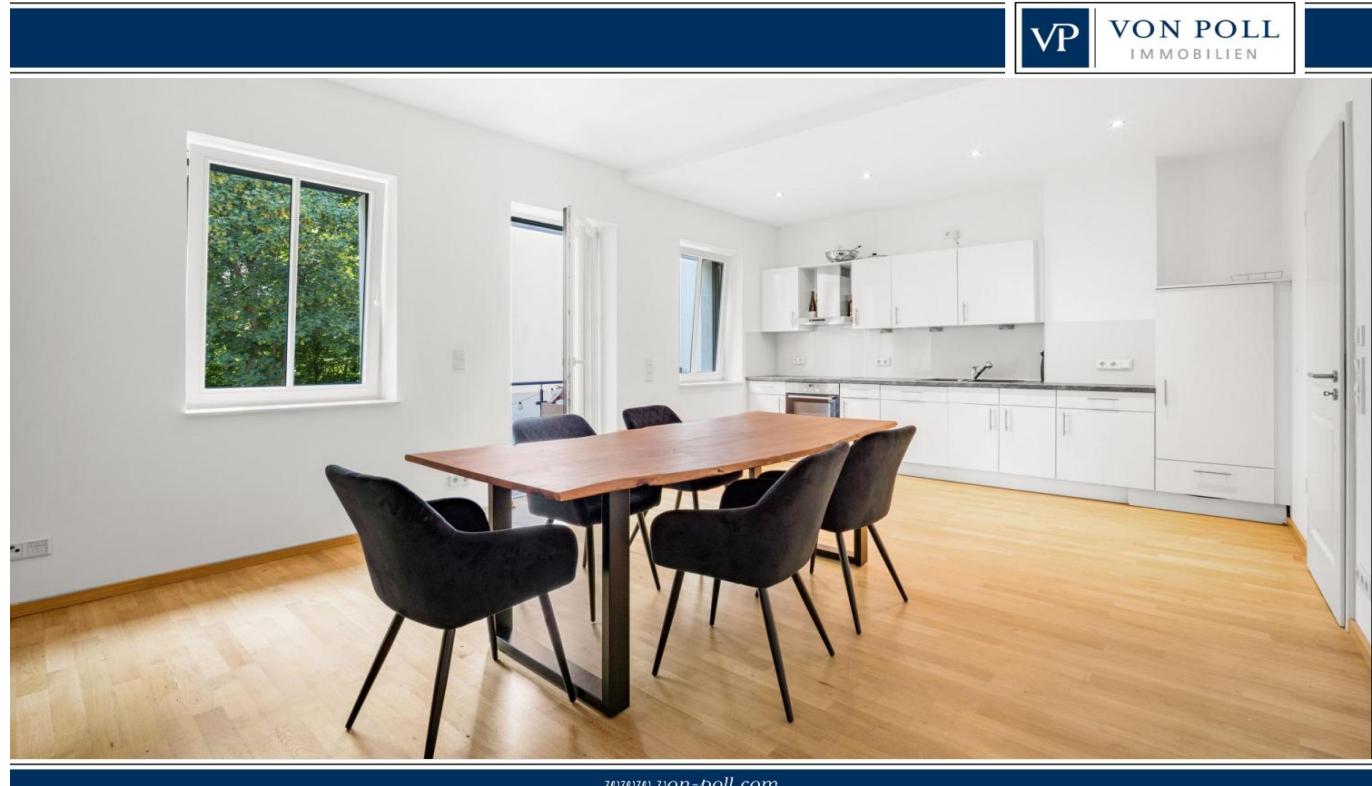


Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

# Ultramoderno con encanto antiguo: apartamento de 3 habitaciones a orillas del río Alster

*Número de propiedad: 25101027*



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

**PRECIO DE COMPRA: 520.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 91 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

Número de propiedad: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## De un vistazo

Número de propiedad	25101027	Precio de compra	520.000 EUR
Superficie habitable	ca. 91 m <sup>2</sup>	Piso	Planta baja
Habitaciones	3	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	2	Modernización / Rehabilitación	2014
Baños	1	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	2014	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior	Espacio utilizable	ca. 8 m <sup>2</sup>
		Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural pesado	Consumo de energía final	76.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	25.03.2034	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2014

Número de propiedad: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## La propiedad



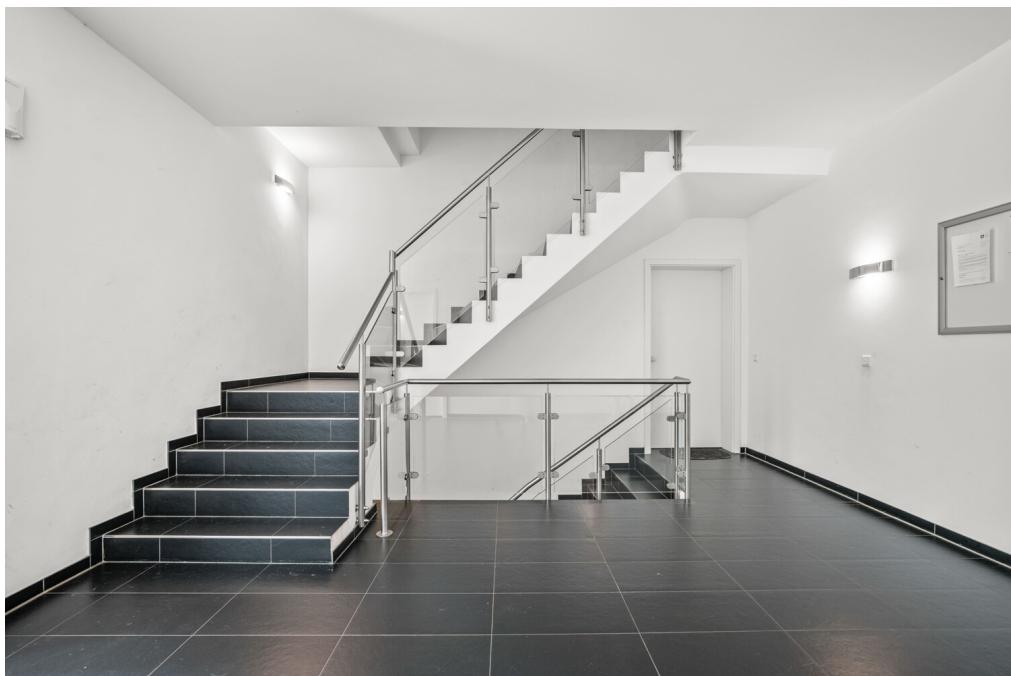
Número de propiedad: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## La propiedad



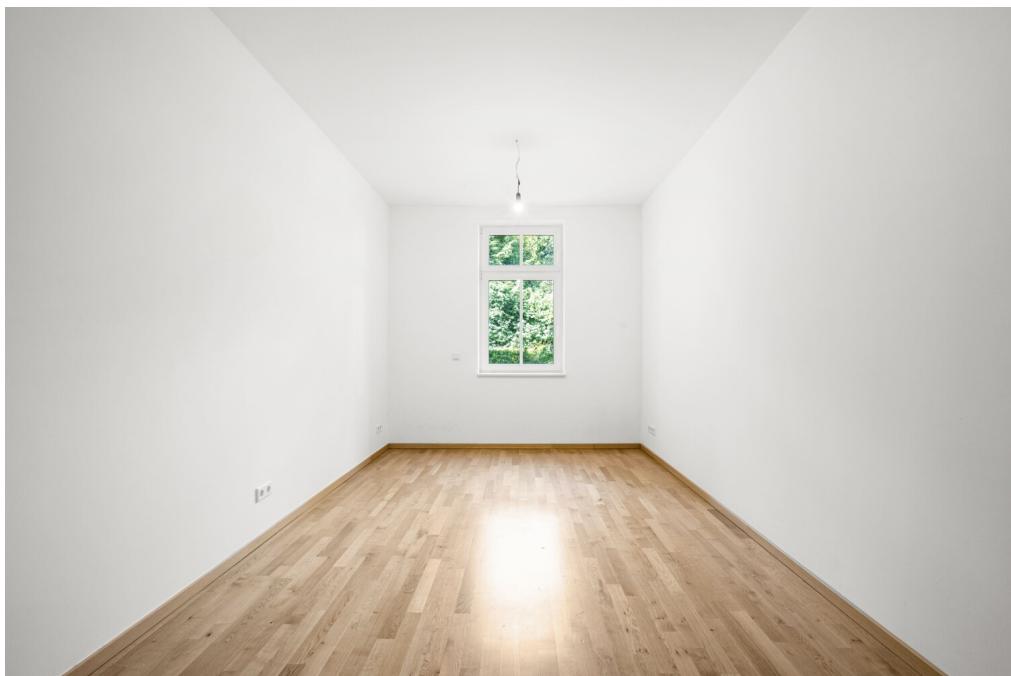
Número de propiedad: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## La propiedad



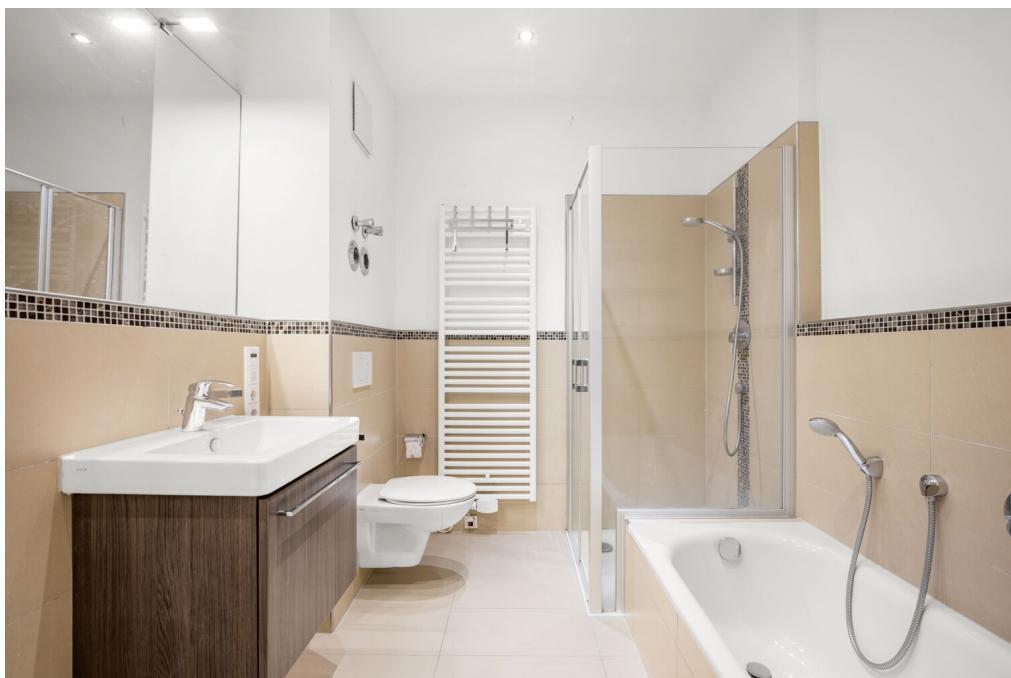
Número de propiedad: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## La propiedad



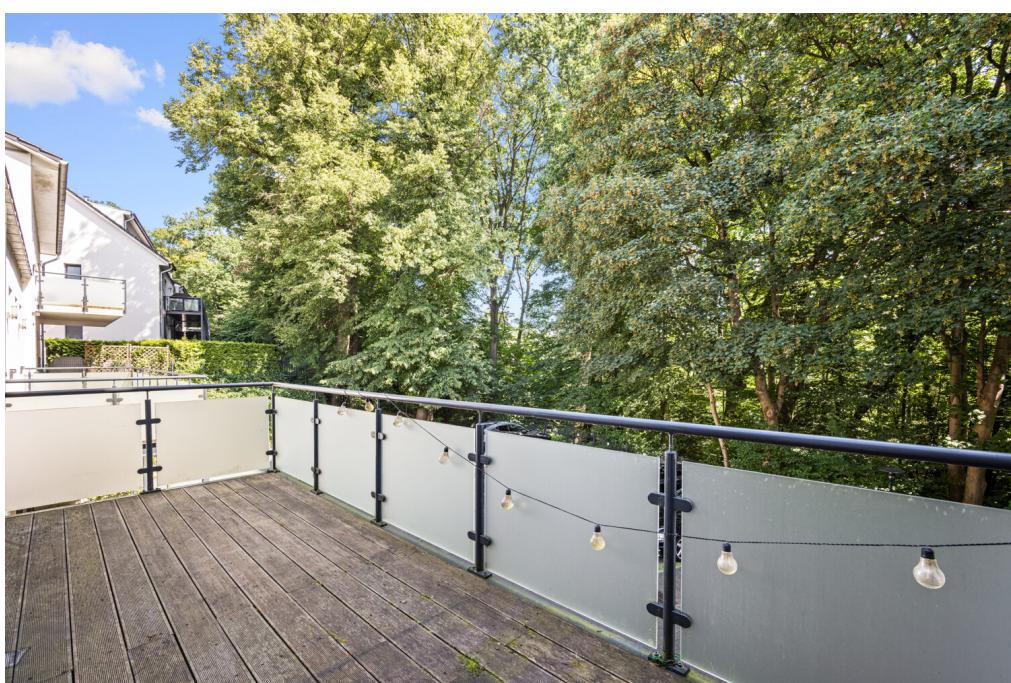
Número de propiedad: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## Una primera impresión

Una gran escalera conduce a la entrada de este edificio de apartamentos prácticamente nuevo. Esta impresionante entrada le da una cálida bienvenida. El atractivo apartamento en planta baja (n.º 7) goza de una ubicación privilegiada y acabados interiores de alta gama. Construido en 1956, el edificio fue completamente renovado en 2014, logrando la eficiencia energética de un edificio nuevo. El apartamento de aproximadamente 91 m<sup>2</sup> cuenta con tres amplias habitaciones, una de las cuales incluye una cocina integrada moderna y atemporal. Una característica especialmente llamativa es la impresionante altura del techo de hasta 3 metros. Desde la cocina-comedor, se accede directamente al amplio balcón, que ofrece impresionantes vistas al río Alster. El apartamento también cuenta con hermosos suelos de parqué, calefacción por suelo radiante, persianas eléctricas y un elegante baño completo. Incluye una plaza de aparcamiento privada (n.º 11) y un trastero en el sótano con ventana. El edificio tiene acceso privado al río Alster mediante una escalera y una puerta con cerradura. Esta zona es de uso exclusivo para los residentes. ¡Compruebe usted mismo las ventajas de este elegante condominio durante una visita personal!

Número de propiedad: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## Otros datos

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Número de propiedad: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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