

Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## Appartement 3 pièces ultra-moderne au charme d'antan, sur les rives de l'Alster.

**CODE DU BIEN: 25101027**



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

**PRIX D'ACHAT: 520.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 91 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25101027	Prix d'achat	520.000 EUR
Surface habitable	ca. 91 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	Modernisation / Rénovation	2014
Salles de bains	1	État de la propriété	Modernisé
Année de construction	2014	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x surface libre	Surface de plancher	ca. 8 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd		
Certification énergétique valable jusqu'au	25.03.2034	Consommation finale d'énergie	76.00 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	2014

**CODE DU BIEN: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt**

## La propriété



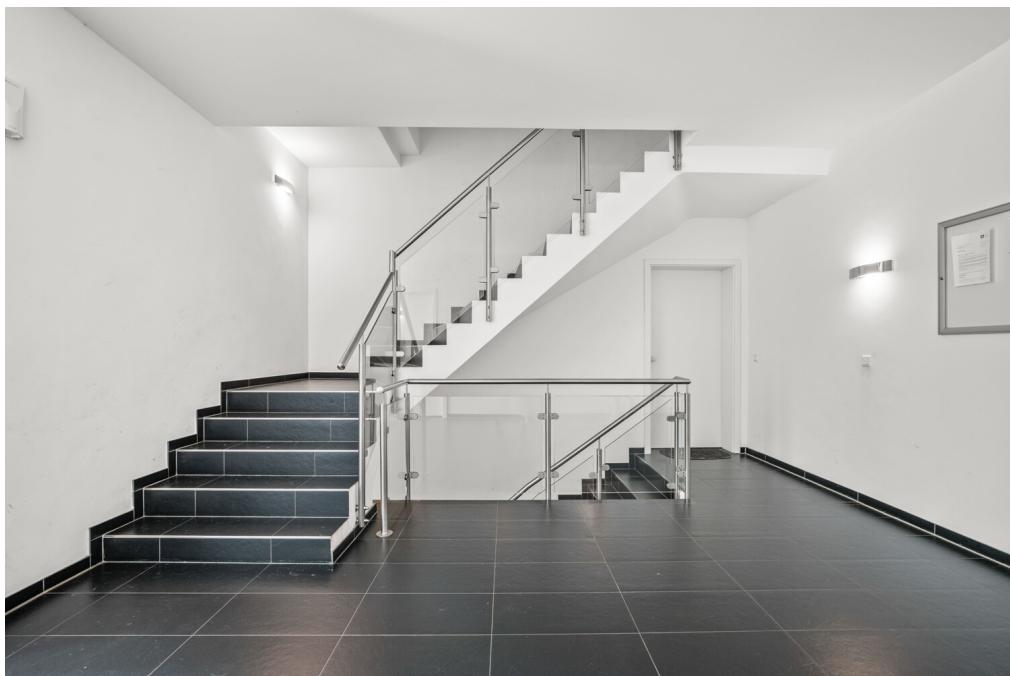
**CODE DU BIEN: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt**

## La propriété



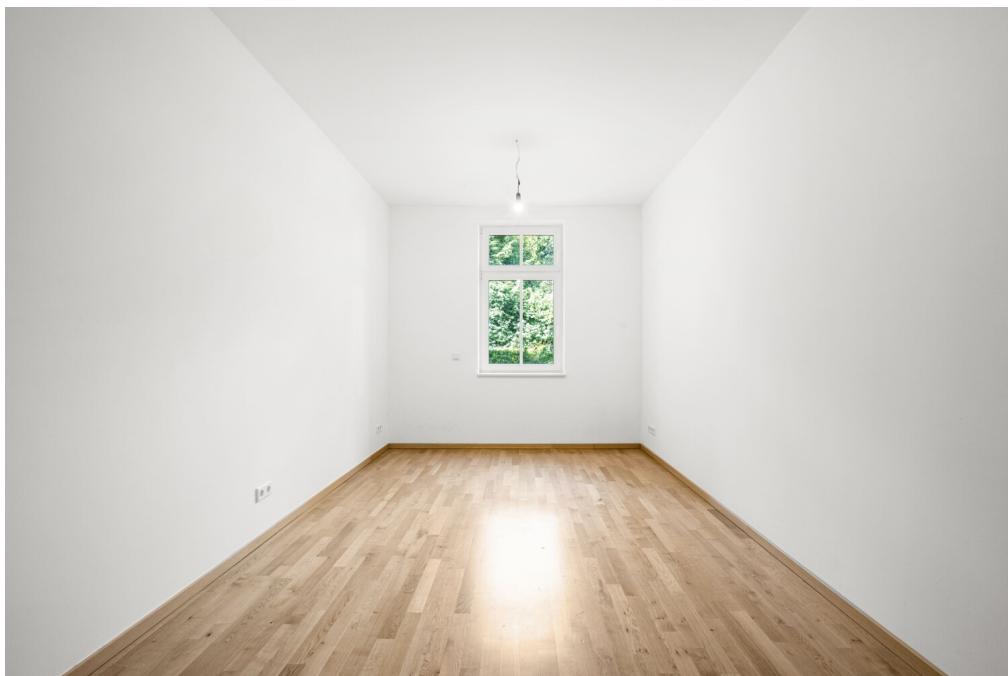
**CODE DU BIEN: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt**

## La propriété



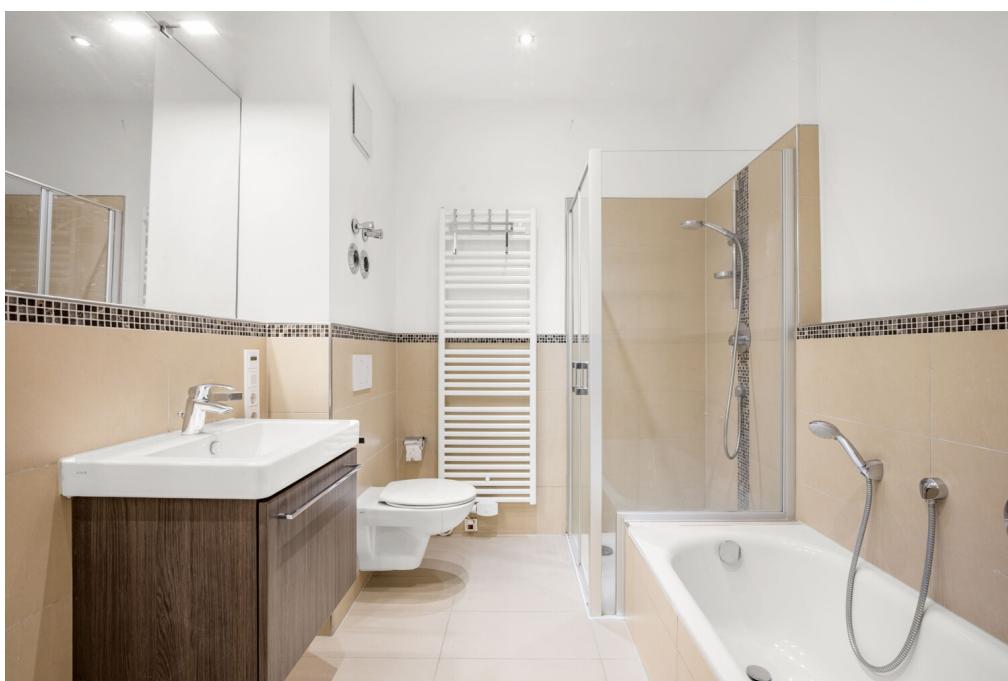
**CODE DU BIEN: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt**

## La propriété



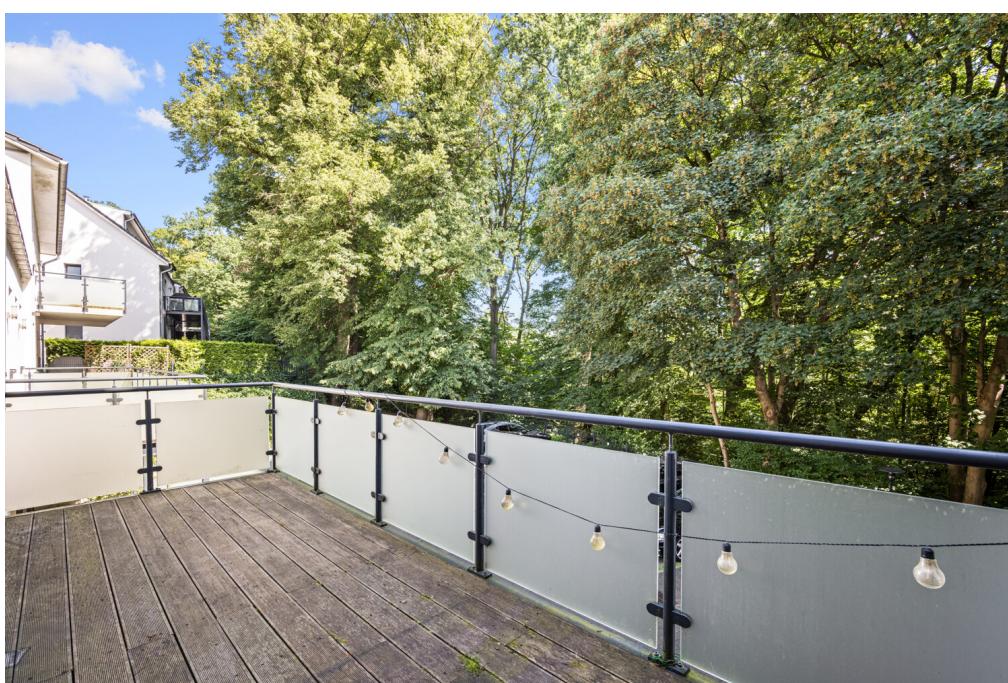
**CODE DU BIEN: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt**

## Une première impression

Un grand escalier mène à l'entrée de cet immeuble quasi neuf. Cette entrée impressionnante offre un accueil chaleureux. Le charmant appartement de plain-pied (n° 7) bénéficie d'un emplacement privilégié et de finitions intérieures haut de gamme. Construit en 1956, l'immeuble a été entièrement rénové en 2014, atteignant ainsi le niveau d'efficacité énergétique d'un bâtiment neuf. D'une superficie d'environ 91 m<sup>2</sup>, l'appartement comprend trois pièces spacieuses, dont une avec une cuisine intégrée au design résolument moderne. La hauteur sous plafond impressionnante, jusqu'à 3 mètres, est un atout majeur. Depuis la cuisine dînatoire, vous accédez directement à un grand balcon offrant une vue imprenable sur l'Alster. L'appartement dispose également d'un magnifique parquet, d'un chauffage au sol, de volets roulants électriques et d'une élégante salle de bains complète. Une place de parking privative (n° 11) et une cave avec fenêtre sont incluses. L'immeuble possède un accès privé à l'Alster par un escalier et un portail sécurisé. Cet espace est exclusivement réservé aux résidents. Venez découvrir par vous-même les atouts de cette élégante résidence lors d'une visite !

**CODE DU BIEN: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt**

## Plus d'informations

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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