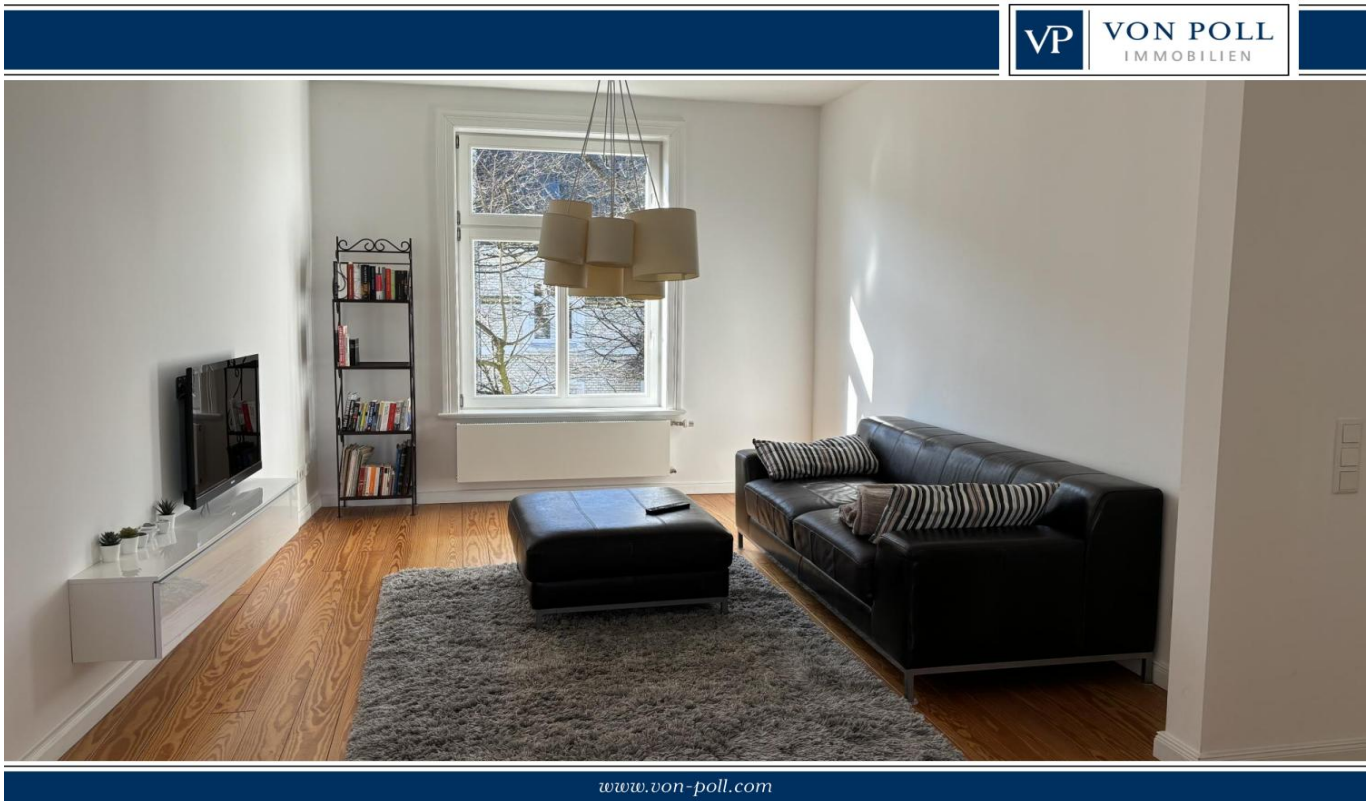
Hamburg

Lichtdurchflutete 2- Zimmerwohnung im Herzen von Winterhude

??????? ????????: 25187007



???? ??????: 495.000 EUR • ?????????: ca. 65 m² • ???????: 2

??????? ????????: 25187007 - 22299 Hamburg

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25187007 - 22299 Hamburg

?? ??? ?????

??????? ????????	25187007
?????????	ca. 65 m²
???????	2
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	1901

???? ??????	495.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2011
??????	????????

??????? ????????: 25187007 - 22299 Hamburg

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????? ???
?????????? ????????????? ?????? ???	07.01.2029

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	117.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	1901

??????? ????????: 25187007 - 22299 Hamburg

?? ???????

??????? ????????: 25187007 - 22299 Hamburg

?? ???????

??????? ????????: 25187007 - 22299 Hamburg

?? ???????

??????? ????????: 25187007 - 22299 Hamburg

?? ???????

??????? ????????: 25187007 - 22299 Hamburg

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

Judith Peiro
Immobilienmaklerin (IHK)
Geprüfte Immobilienmaklerin (EIA)
Selbstständige
Immobilienberaterin
T: 040 - 41 34 63 30 0
judith.peiro@von-poll.com

www.von-poll.com

??????? ????????: 25187007 - 22299 Hamburg

?? ???????

??????? ????????: 25187007 - 22299 Hamburg

??????

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25187007 - 22299 Hamburg

??? ????? ????????

Diese schöne, helle Wohnung erstreckt sich mit einer Größe von ca. 65m² auf 2 Zimmer. Die Immobilie ist der ideale Rückzugsort für Singles oder Paare, die ruhig wohnen möchten und trotzdem das urbane Leben schätzen. Der sehr schöne und großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche verfügt über große Fensterfronten, die für eine helle und angenehme Atmosphäre in der Wohnung sorgen. Als Mittelpunkt der Wohnung und direkt mit der offenen Küche verbunden, eignet sich dieser Bereich ideal für schöne Momente mit der Familie oder Freunden. Die moderne, weiße Einbauküche lässt keine Wünsche offen. Sie ist ausgestattet mit allen gängigen Haushaltsgeräten und verfügt über viel Stauraum. Von der Küche aus hat man Zugang auf einen kleinen Balkon mit Blick in den ruhigen Hinterhof. Der Balkon hat eine Ostausrichtung, sodass man schöne Sonnenstunden auf dem Balkon genießen kann. Das geräumige Schlafzimmer ist schön separiert und bietet einen ruhigen Rückzugsort innerhalb der Wohnung. Das moderne Duschbad hat eine sehr angenehme Größe und verfügt über einen Wasseranschluss, um eine Waschmaschine anzuschließen. Zu der Wohnung gehört weiterhin ein Abstellraum, der sich ein Stockwerk über der Wohnung befindet und ausreichend Lagerfläche bietet. Die Wohnung wurde im Jahr 2011 von den jetzigen Eigentümern nach umfassender Sanierung erworben. Unter anderem wurden folgende Maßnahmen durchgeführt: - Einbau neuer Holzfenster - Anschluss an die zentrale Heizungsanlage - Erneuerung der Elektrik - Aufarbeitung der alten Kassettentüren - Neuverlegung der Pitchpinedielen - u.v.m.... Ergänzend ist anzuführen, dass das monatliche Hausgeld bei 221,08 € p.M. liegt und die Rücklagen am 31.12.2023 einen Stand von 62.613,10 € ausgewiesen haben. Sollten wir Ihr Interesse an dieser schönen Wohnung geweckt haben und Sie einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten: wir freuen uns auf Ihren Anruf!

??????? ????????: 25187007 - 22299 Hamburg

??? ??? ??? ?????????

Dieser wunderschöne Stadtteil zählt nicht umsonst zu einem der exklusivsten und begehrtesten Stadtteile Hamburgs. Wer hier lebt, braucht diesen Stadtteil eigentlich gar nicht mehr verlassen: Urbanes Leben mit Kultur, Shopping und kulinarischen Highlights (z.B. Fleisch- Fisch- und Teeladen) auf der Alsterdorfer Straße sorgen für viel Abwechslung. Freizeitaktivitäten im nur wenige Schritte entferntem Stadtpark und vor allem viel, viel Grün und das Wasser der Alster machen Winterhude einzigartig und besonders lebenswert. Alles liegt in wenigen Minuten zu Fuß vor der Tür. Der allseits beliebte Goldbekmarkt oder auch der Winterhuder Markt laden zusätzlich zum Shoppen ein. Winterhude – ein einst kleines Bauerndörfchen – ist heute ein vielseitiger und trendiger Stadtteil, der im Bezirk Hamburg-Nord liegt. Winterhude selbst ist mit ca. 55.000 Einwohnern einer der größten Stadtteile der Hansestadt. Europas Modellstadt der Moderne, die City Nord ist einer der wichtigsten Wirtschaftsstandorten Hamburgs und ebenfalls Teil dieses mit herrlichen Altbaufassaden durchzogenen Stadtteils. Die bekannteste Grünfläche in Winterhude ist zweifellos der Stadtpark mit dem Stadtparksee und dem beliebten Planetarium. Südlich begrenzt wird Winterhude durch die als Segel-Mekka bekannte Außenalster mit ihren schönen Spazierwegen. Die gut 7,5 km eignen sich hervorragend als Rundwanderweg oder als Joggingstrecke mitten in Hamburg. Weitere Sport- und Freizeitangebote wie z.B. Tennis und Hockey (Harvestehuder Tennis und Hockey Club), das exklusive Fitnessstudio „Aspria“ mit Hallen- und Freibad sowie Saunalandschaft, als auch Stand Up Paddling, Ruder- und Sportvereine sind in Kürze zu erreichen. Hier haben Sie reichlich Möglichkeiten Ihre Freizeit zu genießen. Die Nachbarschaft Winterhudes etabliert sich durch die Stadtteile Alsterdorf im Norden, Barmbek – Nord im Osten, Uhlenhorst und Barmbek – Süd im Süden sowie Eppendorf und Harvestehude im Westen. Auch das über die Grenzen bekannte Krankenhaus UKE ist in nur 8 MInuten mit dem Auto oder 9 Minuten mit dem Rad zu erreichen! Die U-Bahnlinien U1 (Lattenkamp) und diverse Buslinien (u. a. Metrobusse 6, 17 und 25) erschließen den Stadtteil und sorgen für kurze Wege. Durch die zentrale Lage Winterhudes ist das einfache Erreichen des Hauptbahnhofes, des Flughafens und der großen Ausfahrtsstraßen garantiert.

??????? ????????: 25187007 - 22299 Hamburg

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.1.2029. Endenergiebedarf beträgt 117.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1901. 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.

??????? ????????: 25187007 - 22299 Hamburg

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Matthias Preuß

Papenhuder Straße 27, 22087 Hamburg
Tel.: +49 40 41 34 63 30-0
E-Mail: hamburg.alster-ost@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com