

Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

# Hochmodern mit altem Charme 3 Zimmer Wohnung am Alsterlauf

????????? ??????????: 25101027



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

???? ??????: 520.000 EUR • ??????????: ca. 91 m<sup>2</sup> • ??????: 3

??????? ?????????: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

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

???????? ??????????: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

?? ??? ??????

|                              |                                             |                                 |                                                                                       |
|------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????          | 25101027                                    | ????? ???????                   | 520.000 EUR                                                                           |
| ???????????                  | ca. 91 m <sup>2</sup>                       | ???????????                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????                    | 3                                           |                                 |                                                                                       |
| ?????????? ???<br>?????????? | 2                                           |                                 |                                                                                       |
| ??????????                   | 1                                           | ????? ??????????????            | 2014                                                                                  |
| ????? ??????????????         | 2014                                        | ?????????<br>?????????????      | ???????                                                                               |
| ?????? ??????????????        | 1 x ??????????????<br>?????? ?????????????? | ?????????????????????<br>?????? | ca. 8 m <sup>2</sup>                                                                  |
|                              |                                             | ???????                         | ?????????????????<br>?????????, ??????????                                            |

???????? ??????????: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

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

|                                                    |                             |                                                                               |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                               | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ????? ??????? ??????        | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                      | 76.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 25.03.2034                  | ??????????<br>??????????????<br>?????????????                                 | C             |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2014          |

???????? ??????????: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

?? ?????????





???????? ??????????: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

?? ????????



???????? ??????????: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

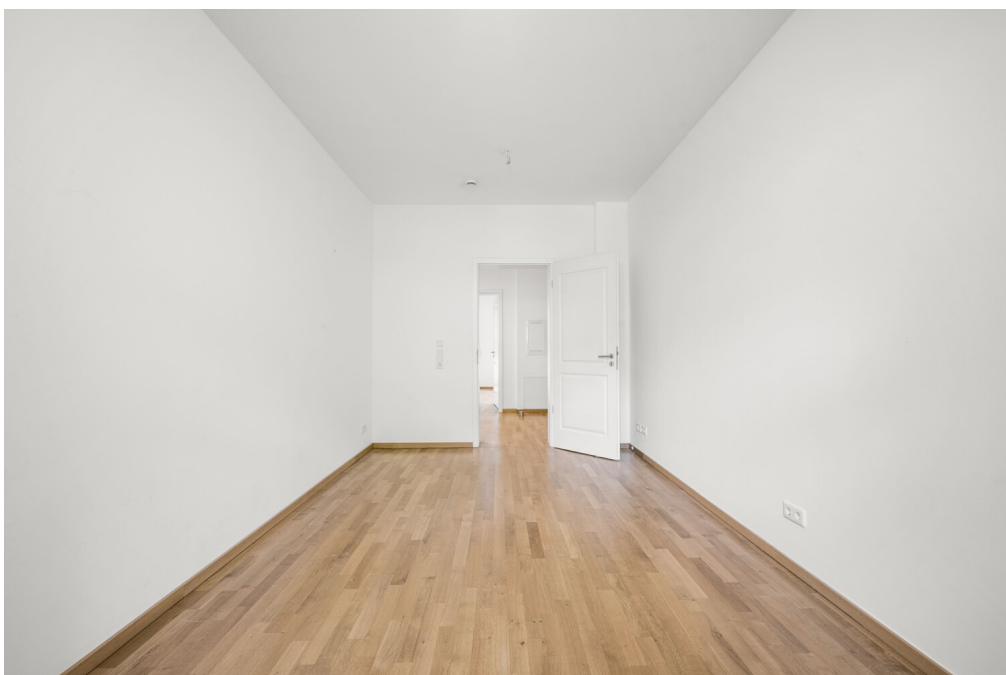
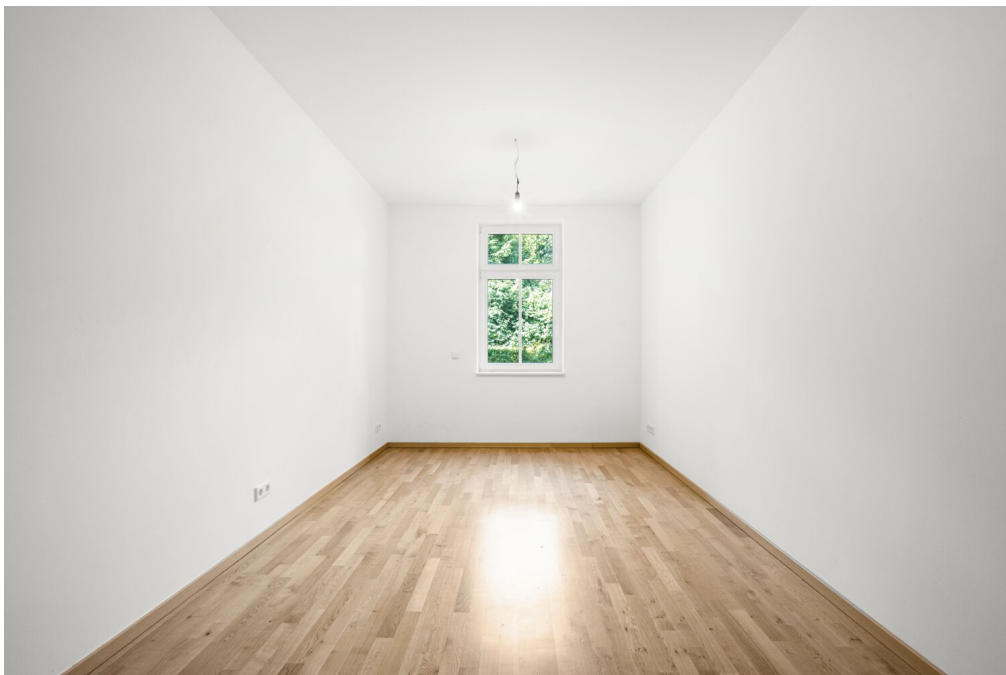
?? ????????





???????? ??????????: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

?? ?????????





???????? ??????????: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

?? ?????????



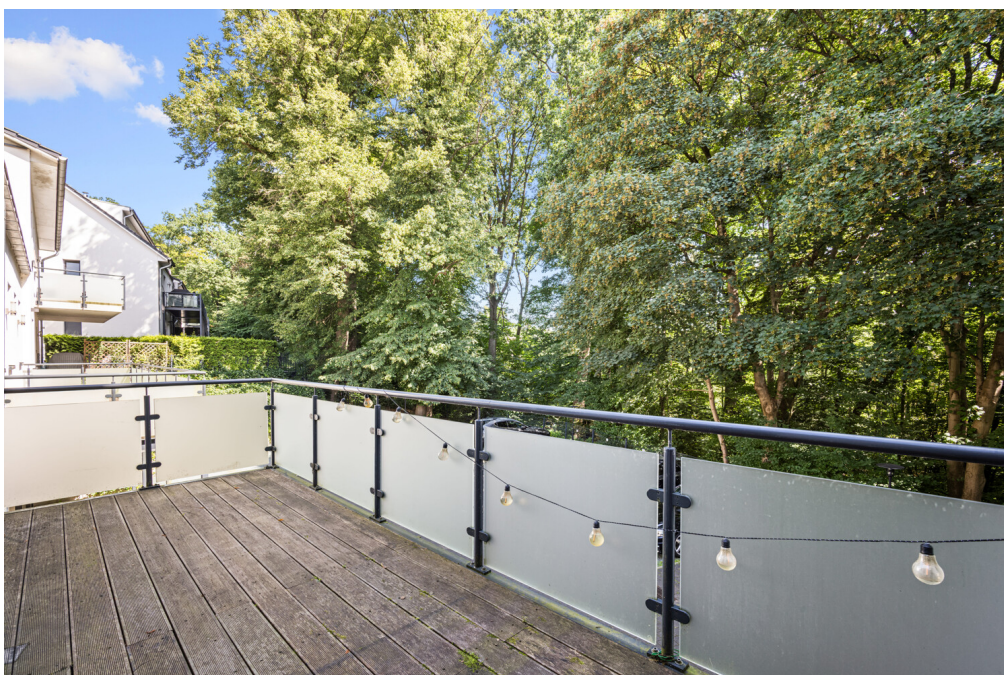
???????? ??????????: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

?? ?????????



???????? ??????????: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

?? ?????????





???????? ?????????: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

?? ?????????





???????? ??????????: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

???????



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

??????? ?????????: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

## ??? ?????? ?????????

Eine herrschaftliche Treppe führt Sie zum Hauseingang dieses neuwertigen Mehrfamilienhauses. Dieses Entrée beeindruckt und heißt Sie herzlich willkommen. 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. 91m<sup>2</sup>-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 gelangen Sie direkt auf den großen Balkon, der Ihnen 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 Eigentumswohnung!

???????? ??????????: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

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

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



???????? ??????????: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

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

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-Treudenberg, 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.

??????? ?????????: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

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

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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25101027 - 22399 Hamburg – Lemsahl-Mellingstedt

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

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

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)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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