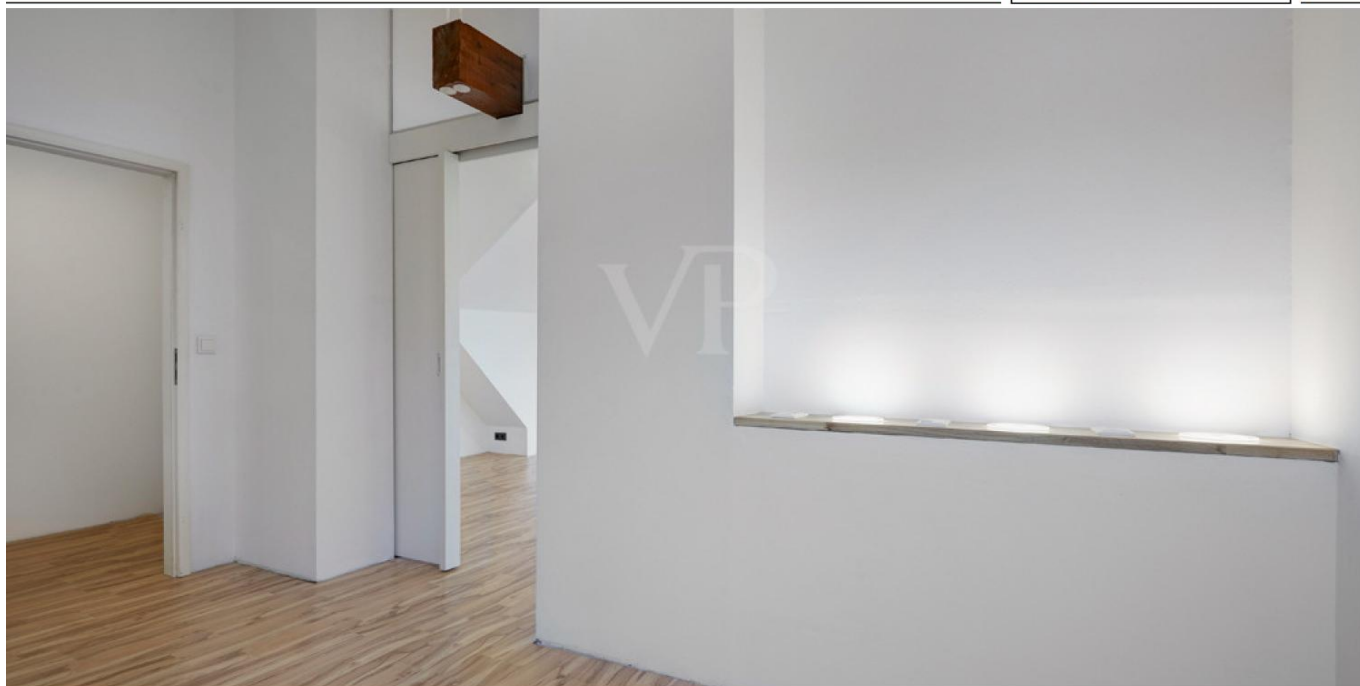


Hamburg

Einsteiger-Immobilie: Klein- Fein- Mein!

CODICE OGGETTO: 24028410



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 249.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 59 m² • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 24028410 - 21031 Hamburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24028410 - 21031 Hamburg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24028410
Superficie netta	ca. 59 m ²
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	3
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1994

Prezzo d'acquisto	249.500 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2014
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m ²
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24028410 - 21031 Hamburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	OEL
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.11.2032
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	133.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E

CODICE OGGETTO: 24028410 - 21031 Hamburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24028410 - 21031 Hamburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24028410 - 21031 Hamburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24028410 - 21031 Hamburg

La proprietà



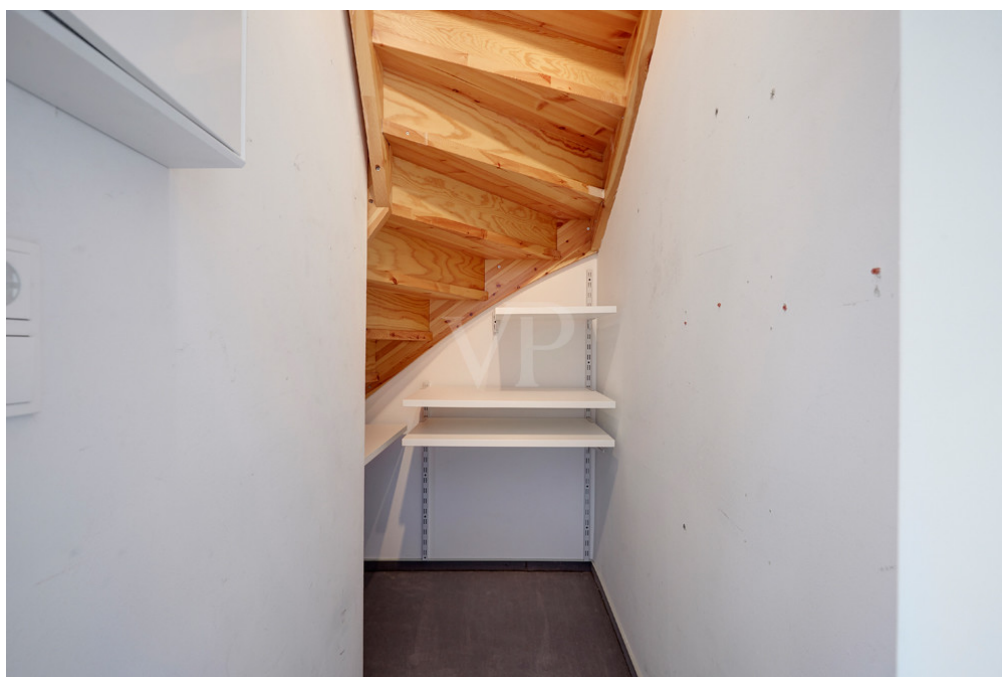
CODICE OGGETTO: 24028410 - 21031 Hamburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24028410 - 21031 Hamburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24028410 - 21031 Hamburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24028410 - 21031 Hamburg

La proprietà



Anke Muttschall
Immobilienmaklerin (IHK)
Bankkauffrau (IHK)
T: 040 - 89 72 542 0
anke.muttschall@von-poll.com

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24028410 - 21031 Hamburg

La proprietà

**WIR SIND
FÜR SIE DA**

WIR PRÜFEN, WIE VIEL IMMOBILIE
SIE SICH LEISTEN KÖNNEN

- Eine Best-Zins-Prüfung für
Ihre Finanzierung aus über 400 Darlehensgebern
- Ein VON POLL FINANCE
geprüftes Hypothekenzertifikat
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen
von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Ein kostenloses Fördergutachten aus über
6.000 Möglichkeiten
- Eine Überprüfung Ihrer bestehenden Finanzierung
nach DIN Standard 77230

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

**VP VON POLL
FINANCE**

**Wir freuen
uns darauf,
Sie zu
beraten!**

IHRE ANSPRECHPARTNER:



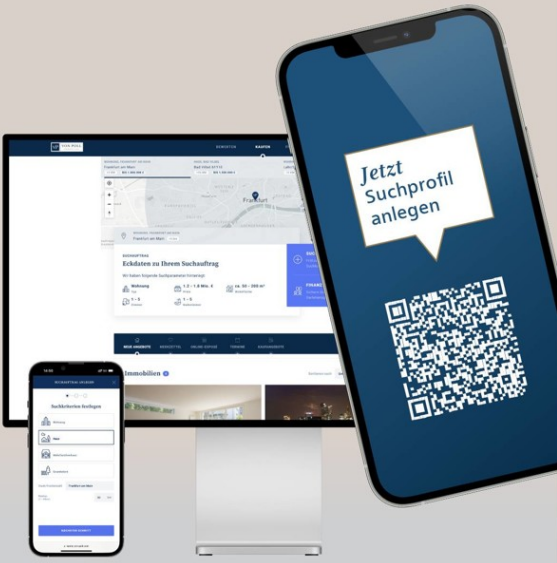
BEN TAEGE
Baufinanzierungs- und
Vorsorgespezialist



BENJAMIN OWUSU-AFRANI
Volkswirt (M.Sc.),
Baufinanzierungs- und
Vorsorgespezialist

T.: 040 - 22 63 97 46 | hamburg@vp-finance.de

www.vp-finance.de



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

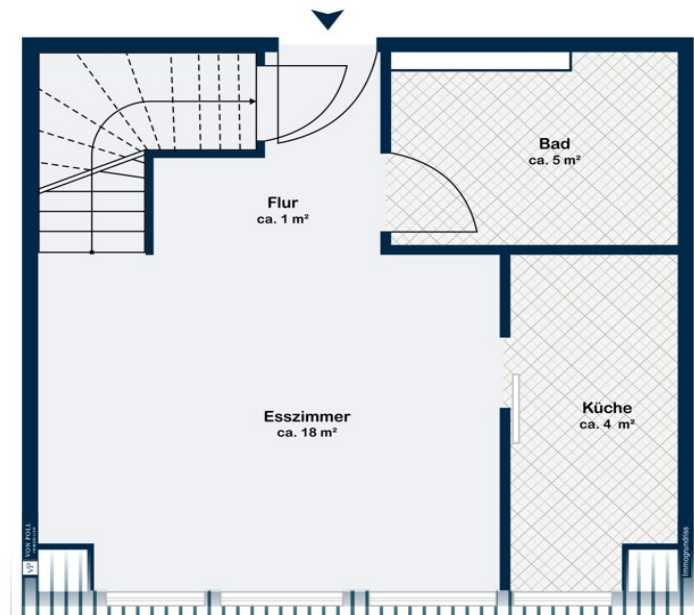
**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

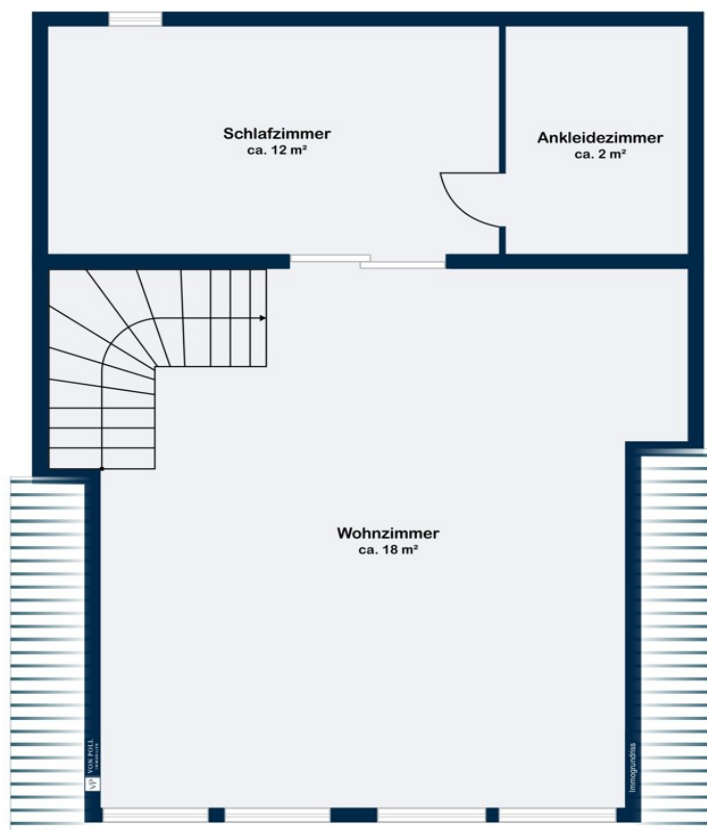
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24028410 - 21031 Hamburg

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24028410 - 21031 Hamburg

Una prima impressione

Willkommen in unserer schicken Maisonette-Wohnung, ideal für junge Leute, die den perfekten Start ins Erwachsenenleben suchen - oder auch als perfekte Kapitalanlage! Die gepflegte Wohnanlage mit insgesamt 18 Wohneinheiten wurde 1973 erbaut und 1994 durch eine Dachaufstockung erweitert. So entstand diese moderne Wohnung im dritten Stock mit ca. 59 qm auf zwei Ebenen. Sie verfügt über drei geräumige Zimmer. Die Wohnung besticht durch großzügige Fensterfronten, die für eine lichtdurchflutete Atmosphäre sorgen und einen herrlichen Ausblick auf die Umgebung bieten. Einen Balkon gibt es nicht. Der offene Grundriss ermöglicht eine flexible Raumaufteilung und schafft ein angenehmes Wohngefühl. Die Ausstattung der Wohnung ist modern und hochwertig. Eine Modernisierung erfolgte ab 2014 (Bad, Küche, Elektrik, Wohnungseingangstür und Bodenbelag). Der untere Bereich verfügt über einen kleinen Abstellraum/Flur und einen großen, hellen Essbereich. Die Küche ist mit hochwertigen Neff-Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum für Ihre Kochutensilien. Das Bad ist stilvoll ausgestattet und verfügt über eine moderne XL-Regendusche. Auch eine Waschmaschine hätte hier ihren Platz. Über eine massive Holztreppe gelangt man in den oberen Wohn-/ Schlafbereich. Ein besonderes Highlight ist der begehbare Kleiderschrank, der ausreichend Platz für Ihre Kleidung und Accessoires bietet. Hier können Sie sich in aller Ruhe für den Tag oder Abend fertig machen. Das Herzstück der Wohnung ist das große Wohnzimmer, das genügend Platz für gemeinsame Abende mit Familie und Freunden hat. Hier ist Entspannung mit Weitblick angesagt! Ein Wasch- und Trockenraum befindet sich im Nachbarhaus. Die Gartennutzung ist inklusive. Diese schicke Maisonettewohnung ist ideal für junge Leute, die ein Startpaket für ihr neues Zuhause suchen. In zentraler Lage, mit toller Aussicht und großzügigen Räumen bietet sie Alles, was man zum Wohlfühlen braucht. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Zuhause präsentieren zu dürfen.

CODICE OGGETTO: 24028410 - 21031 Hamburg

Dettagli dei servizi

Modernisierung ab 2014

- Elektrik
- Bad
- Küche
- Bodenbelag
- Wohnungseingangstür

CODICE OGGETTO: 24028410 - 21031 Hamburg

Tutto sulla posizione

Die von uns angebotene Maisonettewohnung liegt in zentraler Lage im Hamburger Bezirk Bergedorf im Stadtteil Lohbrügge, ca. 18 km vom Zentrum Hamburgs entfernt. Schulen, Ärzte und gute Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Lohbrügger Wochenmarkt ist ebenfalls nicht weit entfernt (ca. 13 Min. Fußweg). Der Bus zum Bergedorfer S- Bahnhof (Fahrzeit 8 Min.) hält gleich "um die Ecke". Hier fährt auch der Nachtbus. Ein Höchstmaß an Mobilität ist also garantiert. Auch auf beliebte Lokaltäten müssen Sie nicht verzichten, der Lohbrügger "Grieche" ist nur zwei Häuser weiter. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln und dem PKW benötigt man nur ca. 20 Minuten in die Hamburger Innenstadt. Die Autobahnen A1 und A25 sowie die B5 sorgen für eine optimale Anbindung.

CODICE OGGETTO: 24028410 - 21031 Hamburg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.11.2032. Endenergieverbrauch beträgt 133.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

CODICE OGGETTO: 24028410 - 21031 Hamburg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a Amburgo - Foresta di Sassonia

E-Mail: hamburg.sachsenwald@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com