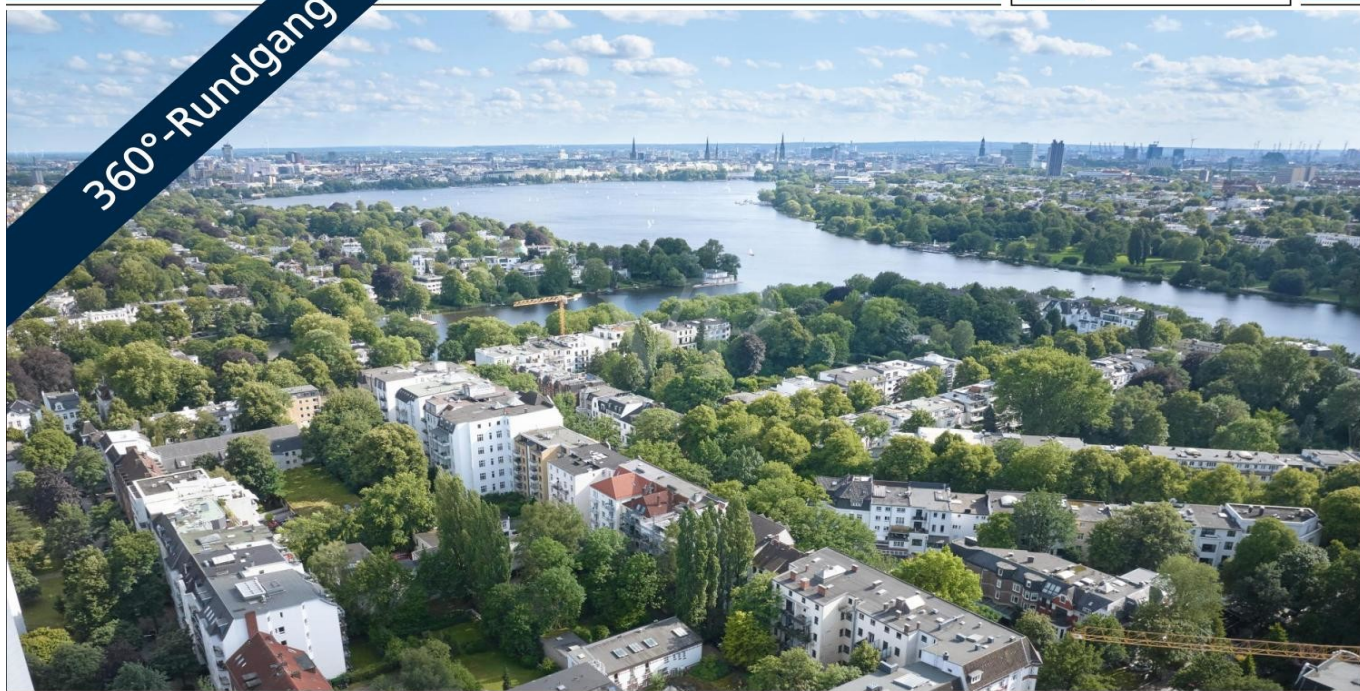


Hamburg - Winterhude

# Vivere nell'ambito Poelchaukamp – condominio vicino all'Alster

Codice oggetto: 24252010-2

360°-Rundgang



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 445.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 59 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 24252010-2 - 22301 Hamburg - Winterhude**

- 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: 24252010-2 - 22301 Hamburg - Winterhude

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24252010-2
Superficie netta	ca. 59 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1890

Prezzo d'acquisto	445.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile

Codice oggetto: 24252010-2 - 22301 Hamburg - Winterhude

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Elettrico		

Codice oggetto: 24252010-2 - 22301 Hamburg - Winterhude

## La proprietà



Codice oggetto: 24252010-2 - 22301 Hamburg - Winterhude

## La proprietà



Codice oggetto: 24252010-2 - 22301 Hamburg - Winterhude

## La proprietà



Codice oggetto: 24252010-2 - 22301 Hamburg - Winterhude

## La proprietà



### Marcel Karstens

Immobilienkaufmann (IHK)  
Geprüfter freier Sachverständige  
für Immobilienbewertung (WertCert®)  
Geschäftsstelleninhaber

**T: 040 - 27 14 27 80**

[marcel.karstens@von-poll.com](mailto:marcel.karstens@von-poll.com)

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

## WIR SIND FÜR SIE DA

### WIR BIETEN IHNEN:

- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Hypothekenzertifikat
- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus über 500 Darlehensgebern
- 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



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

IHR ANSPRECHPARTNER:  
**SEBASTIAN PLASS**  
Baufinanzierungsspezialist

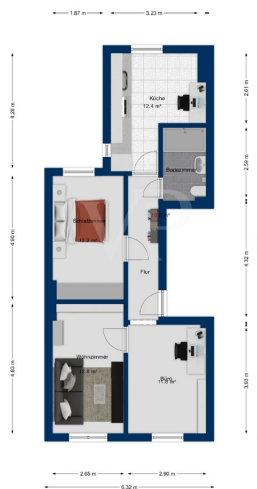
M.: 0162 - 406 40 17  
[sebastian.plass@vp-finance.de](mailto:sebastian.plass@vp-finance.de)

In freier Handelsvertretung für die FP Finance Hamburg GmbH & Co. KG

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Codice oggetto: 24252010-2 - 22301 Hamburg - Winterhude

## 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: 24252010-2 - 22301 Hamburg - Winterhude**

## **Una prima impressione**

Inmitten einer der begehrtesten Lagen Hamburgs, nur wenige Schritte von der Alster entfernt, befindet sich diese stilvolle Eigentumswohnung in einem denkmalgeschützten Gebäude aus dem Jahr 1890.

Die ca. 59 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine gelungene Kombination aus historischem Flair und funktionaler Raumaufteilung.

Hohe Decken, klassische Dielenböden und liebevoll erhaltene Details verleihen der Wohnung eine besondere Wohnatmosphäre mit hanseatischem Charakter.

Die Küche bietet Platz für einen kleinen Essbereich und ist mit Anschlüssen für Waschmaschine und Geschirrspüler ausgestattet. Das modernisierte Badezimmer verfügt über eine Dusche.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 1.400 €. Es besteht ein Staffelmietvertrag mit einer vertraglich vereinbarten Befristung, was für Kapitalanleger eine planbare und stabile Einnahmesituation schafft. Damit eignet sich die Immobilie ideal als wertbeständige Kapitalanlage in einer der gefragtesten Lagen Hamburgs.

Als Teil eines denkmalgeschützten Ensembles bietet die Wohnung zudem attraktive steuerliche Vorteile durch die mögliche Inanspruchnahme der Denkmalschutz-AfA – ein zusätzlicher Pluspunkt für langfristig orientierte Investoren.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

**Codice oggetto: 24252010-2 - 22301 Hamburg - Winterhude**

## **Dettagli dei servizi**

- **Erstklassige Lage im Poelchaukamp, nahe der Alster**
- **Denkmalgeschütztes Ensemble mit steuerlichen Vorteilen**
- **Hohe Decken & Dielenböden**
- **Funktionale 3-Zimmer-Aufteilung**

**Codice oggetto: 24252010-2 - 22301 Hamburg - Winterhude**

## **Tutto sulla posizione**

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in bester Lage von Winterhude des Mühlenkamps. Winterhude gehört mit seiner Nähe zur Alster wie auch Innenstadt zu den absolut bevorzugten Wohngebieten Hamburgs – mit beeindruckenden Stadtvillen, häufig mit Baujahren um die Jahrhundertwende. In der näheren Umgebung befindet sich die Außenalster, die zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren einlädt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie sämtliche weitere Dienstleister sind fußläufig erreichbar. Zahlreiche ansprechende Cafés und gute Restaurants sowie stilvolle Boutiquen prägen das nähere Umfeld. Des Weiteren laden die bekannten Einkaufsstraßen Mühlenkamp und Poelchaukamp zu ausgedehnten Shoppingtouren ein. Verschiedene Kindergärten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.

Der Stadtteil Winterhude verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. In ca. 15 Minuten gelangen Sie mit Bussen oder der U-Bahn (U3) in die Hamburger Innenstadt. Mit dem Auto erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in ca. 10 Minuten. Den Hamburger Flughafen erreichen Sie mit dem ÖPNV in ca. 30 Minuten und mit dem Auto in ca. 15 Minuten.

**Codice oggetto: 24252010-2 - 22301 Hamburg - Winterhude**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 24252010-2 - 22301 Hamburg - Winterhude**

## **Partner di contatto**

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

**Marcel Karstens**

---

**Amtsstraße 20, 22143 Hamburg**

**Tel.: +49 40 - 27 14 278 0**

**E-Mail: [hamburg.wandsbek@von-poll.com](mailto:hamburg.wandsbek@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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