

Hamburg - Lemsahl-Mellingstedt

Wertstabile Kapitalanlage: Neuwertig - direkt am Alsterlauf

Número da propriedade: 26101014



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 545.000 EUR • ÁREA: ca. 91 m² • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 26101014 - 22399 Hamburg - Lemsahl-Mellingstedt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26101014 - 22399 Hamburg - Lemsahl-Mellingstedt

Numa vista geral

Número da propriedade	26101014	Preço de compra	545.000 EUR
Área	ca. 91 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Modernização / Reciclagem	2014
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Área útil	ca. 8 m ²
Ano de construção	2014	Área arrendáve	ca. 91 m ²
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre	Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26101014 - 22399 Hamburg - Lemsahl-Mellingstedt

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural pesado	Consumo final de energia	76.00 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	25.03.2034	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2014

Número da propriedade: 26101014 - 22399 Hamburg - Lemsahl-Mellingstedt

O imóvel



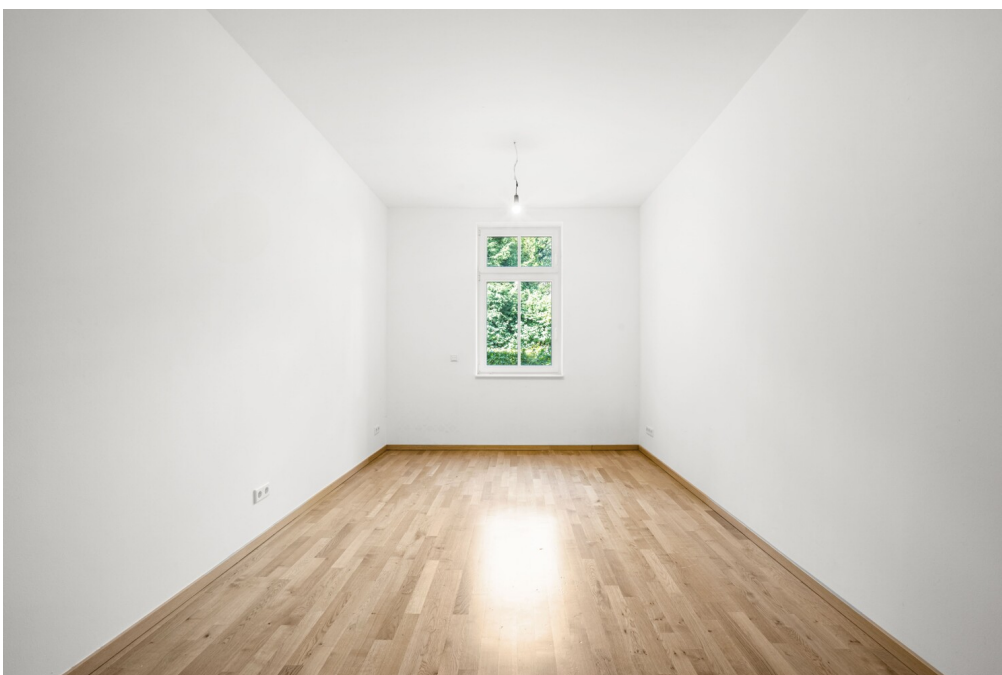
Número da propriedade: 26101014 - 22399 Hamburg - Lemsahl-Mellingstedt

O imóvel



Número da propriedade: 26101014 - 22399 Hamburg - Lemsahl-Mellingstedt

O imóvel



Número da propriedade: 26101014 - 22399 Hamburg - Lemsahl-Mellingstedt

O imóvel



Número da propriedade: 26101014 - 22399 Hamburg - Lemsahl-Mellingstedt

O imóvel



Número da propriedade: 26101014 - 22399 Hamburg - Lemsahl-Mellingstedt

O imóvel



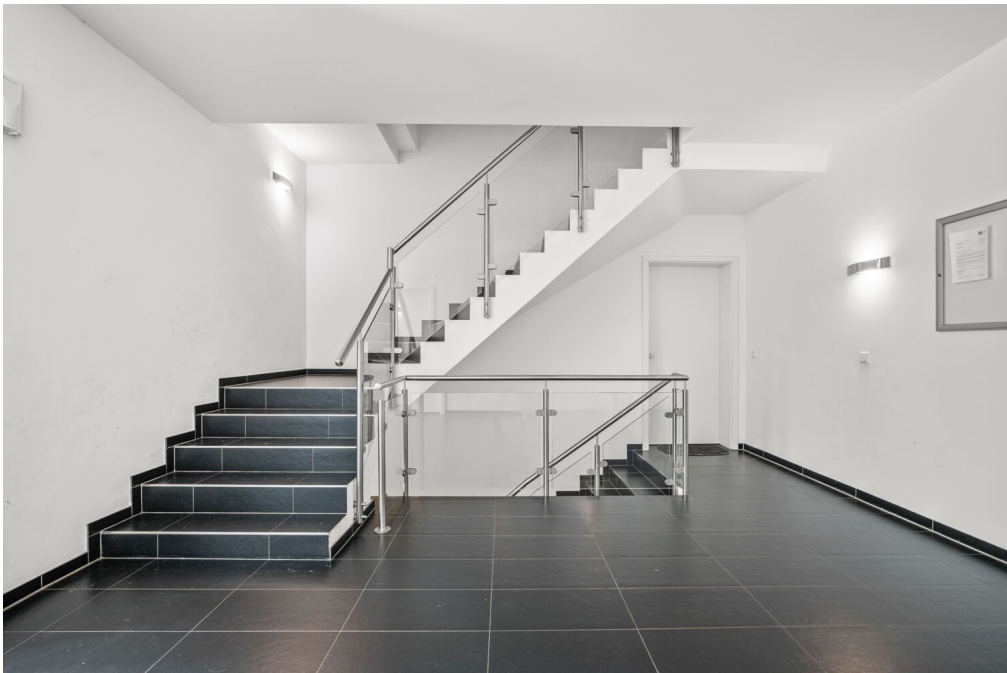
Número da propriedade: 26101014 - 22399 Hamburg - Lemsahl-Mellingstedt

O imóvel



Número da propriedade: 26101014 - 22399 Hamburg - Lemsahl-Mellingstedt

O imóvel



Número da propriedade: 26101014 - 22399 Hamburg - Lemsahl-Mellingstedt

O imóvel



Número da propriedade: 26101014 - 22399 Hamburg - Lemsahl-Mellingstedt

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26101014 - 22399 Hamburg - Lemsahl-Mellingstedt

Uma primeira impressão

Diese wunderschöne, gut vermietete Kapitalanlage sucht einen neuen Eigentümer!

Zahlen:

die Nettokaltmiete für diese Wohnung beträgt EUR 1.650,-/Monat. Dies entspricht einer Nettajahresmieteinnahme von EUR 19.800,-.

Der dazugehörige PKW-Stellplatz ist monatlich mit EUR 75,- angesetzt. Dies entspricht einer Jahreseinnahme von EUR 900,-.

Zusammen ergibt dies einen KPF von 26.

Emotionen:

Eine herrschaftliche Treppe führt Sie zum Hauseingang dieses neuwertigen Mehrfamilienhauses - ein beeindruckendes Entrée.

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. 91m²-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 geht es direkt auf den großen Balkon, der 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 Kapitalanlage.

Número da propriedade: 26101014 - 22399 Hamburg - Lemsahl-Mellingstedt

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 26101014 - 22399 Hamburg - Lemsahl-Mellingstedt

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26101014 - 22399 Hamburg - Lemsahl-Mellingstedt

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26101014 - 22399 Hamburg - Lemsahl-Mellingstedt

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sandra Husemann

Poppenbütteler Weg 191a, 22399 Hamburg

Tel.: +49 40 - 53 32 73 59 0

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com