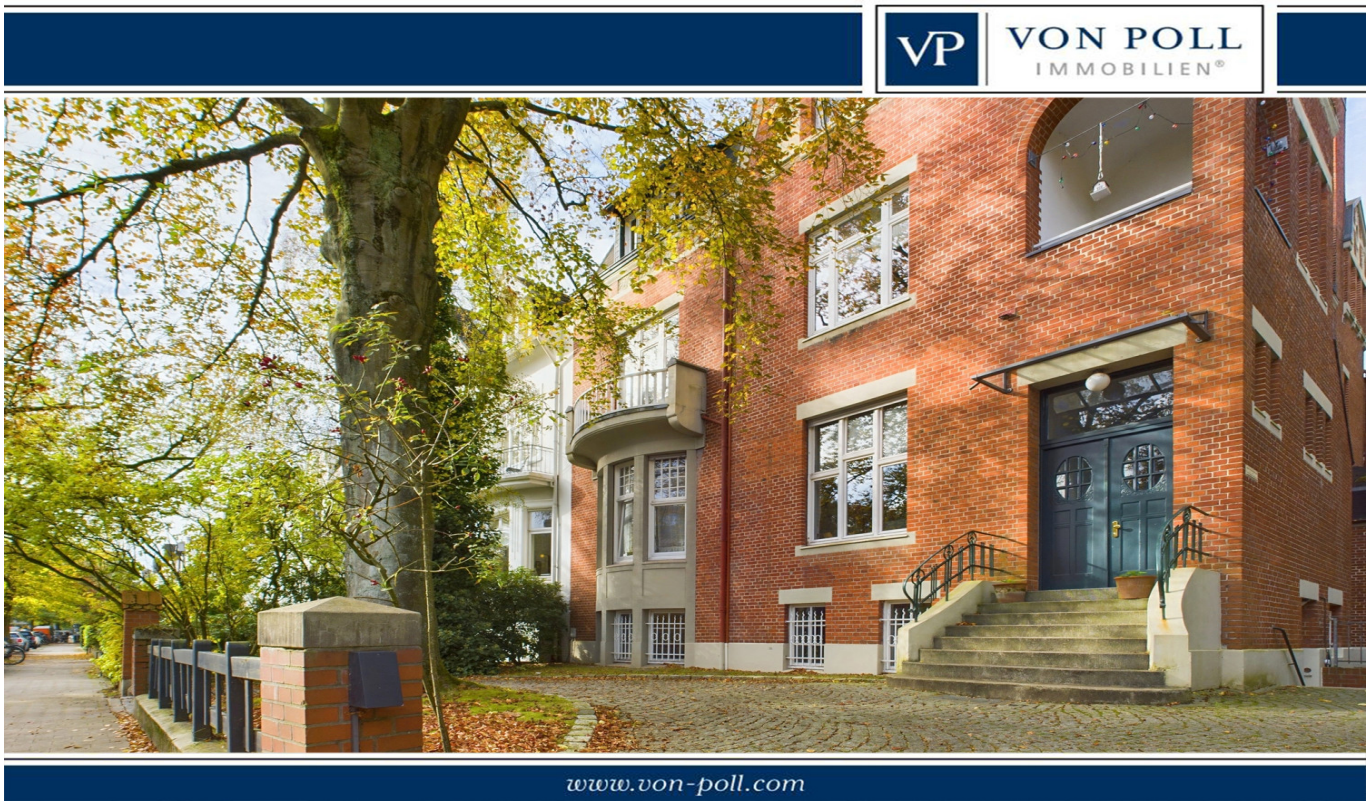
Hamburg – Winterhude

Attraktives Anlageobjekt in gefragter Lage

Objektnummer: 24139009b



KAUFPREIS: 550.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 82,9 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 24139009b - 22299 Hamburg – Winterhude

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24139009b - 22299 Hamburg – Winterhude

Auf einen Blick

Objektnummer	24139009b
Wohnfläche	ca. 82,9 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1918
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	550.000 EUR
Wohnungstyp	Souterrain
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vermietbare Fläche	ca. 82 m²

Objektnummer: 24139009b - 22299 Hamburg – Winterhude

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 24139009b - 22299 Hamburg – Winterhude

Die Immobilie

Objektnummer: 24139009b - 22299 Hamburg – Winterhude

Die Immobilie

Objektnummer: 24139009b - 22299 Hamburg – Winterhude

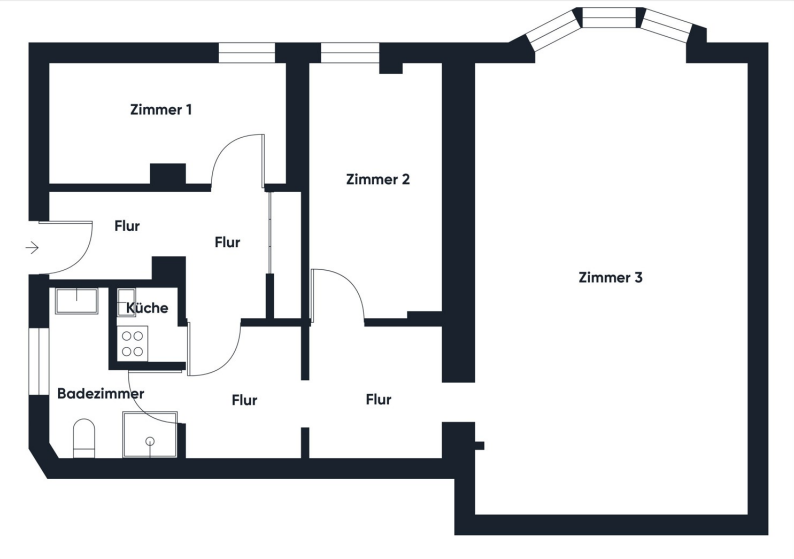
Die Immobilie

Objektnummer: 24139009b - 22299 Hamburg – Winterhude

Die Immobilie

Objektnummer: 24139009b - 22299 Hamburg – Winterhude

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24139009b - 22299 Hamburg – Winterhude

Ein erster Eindruck

Die angebotene Wohnung in der Willistraße 31 befindet sich im Souterrain eines denkmalgeschützten Hauses und bietet auf ca. 83 qm drei Zimmer, ein Duschbad und eine kleine Teeküche. Ein eigener Stellplatz direkt vor der Tür, sowie ein Fahrradschuppen und die Möglichkeit zur Gartennutzung runden dieses Angebot ab. In der Wohnung wurde gerade erst neuer Holzboden verlegt (außer in Zimmer 1, Küche und Bad). Die glattverputzten Wände und eine Deckenhöhe von bis zu 2,70 m lassen ein modernes und großzügiges Raumgefühl entstehen. Aktuell ist die Wohnung an ein Skin Art Studio vermietet. Der monatliche Mietzins beträgt ab 01.01.2025 EUR 1.603,- netto, basierend auf einem Staffelmietvertrag. Die jetzigen Mieter würden auch bei einem Eigentümerwechsel gerne bleiben, es besteht jedoch ebenfalls die Möglichkeit, die Immobilie frei zu übernehmen und anschließend selber zu nutzen oder eigene Mieter zu suchen. Man betritt die Wohnung über einen eigenen Eingang und gelangt von dort in den vorderen Flur. Zur linken Seite befindet sich das Zimmer 1 mit Bodenfliesen und Außenfenster. Aktuell wird dieser Raum als Abstellfläche genutzt. Die kleine Teeküche ist in einer Nische untergebracht, die genauso gut als Abstellkammer oder als Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen-Anschluss dienen könnte. Das moderne Bad ist mit einer Dusche und Außenfenster versehen. Über einen geräumigen Zwischenflur, in dem auch ein Einbauschrank Platz hätte, erreichen Sie zwei weitere Zimmer. In Zimmer 2 ist das jetzige Büro untergebracht, in Zimmer 3 befindet sich das Studio. Der vorhandene Grundriss bietet jedoch diverse Optionen und kann leicht an Ihre individuellen Bedürfnisse angepasst werden.

Objektnummer: 24139009b - 22299 Hamburg – Winterhude

Ausstattung und Details

– 3 Zimmer
– Gartennutzung
– Stellplatz
– Fahrradschuppen

Objektnummer: 24139009b - 22299 Hamburg – Winterhude

Alles zum Standort

Die Willistraße befindet sich im begehrten Hamburger Stadtteil Winterhude – einer der beliebtesten und exklusivsten Wohnlagen Hamburgs, die für ihre naturnahe Lage und hohe Lebensqualität bekannt ist. Die Wohnung besticht durch ihre hervorragende Lage, nur einen Katzensprung vom Rondeelteich und dem Leinpfadkanal entfernt, der direkt hinter dem Grundstück verläuft. Der nahegelegene Stadtpark und die Außenalster laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten im Grünen ein und bieten ideale Bedingungen für Spaziergänge, Joggingrunden und Radtouren. In unmittelbarer Nähe finden sich zudem exklusive Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie der Harvestehuder Tennis- und Hockey Club und Angebote für Stand-Up-Paddling, Rudern sowie weitere Wassersportarten – alles bequem zu Fuß erreichbar. Die Infrastruktur in Winterhude erfüllt höchste Ansprüche. Verschiedene Supermärkte liegen in unmittelbarer Nähe und sind problemlos zu Fuß erreichbar. Darüber hinaus verleihen zahlreiche Cafés, Restaurants und kleine Boutiquen in den charmanten Seitenstraßen dem Viertel eine lebendige, einladende Atmosphäre. Auch die Verkehrsanbindung ist exzellent: Die U-Bahn-Station „Sierichstraße“ (Linie U3) ist in etwa 5 Gehminuten erreichbar und ermöglicht, ebenso wie die Buslinie 19, eine schnelle Verbindung zur Hamburger Innenstadt. Der Flughafen Hamburg ist in weniger als 15 Minuten mit dem Auto erreichbar, und über die A7 sowie den Ring 2 ist eine bequeme Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gegeben.

Objektnummer: 24139009b - 22299 Hamburg – Winterhude

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 24139009b - 22299 Hamburg – Winterhude

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ass. jur. Nadja Skala

Eppendorfer Weg 253 Hamburg – Alster-West
E-Mail: hamburg.alster-west@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com