

Hamburg

Lichtdurchflutete 2- Zimmerwohnung im Herzen von Winterhude

Número da propriedade: 25187007



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 495.000 EUR • ÁREA: ca. 65 m² • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25187007 - 22299 Hamburg

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

Número da propriedade: 25187007 - 22299 Hamburg

Numa vista geral

Número da propriedade	25187007	Preço de compra	495.000 EUR
Área	ca. 65 m²	Apartamento	Piso
Quartos	2	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	1		
Casas de banho	1		
Ano de construção	1901	Modernização / Reciclagem	2011
		Móveis	Varanda

Número da propriedade: 25187007 - 22299 Hamburg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Cogeração fóssil	Procura final de energia	117.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	07.01.2029	Classificação energética	D
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1901

Número da propriedade: 25187007 - 22299 Hamburg

O imóvel



Número da propriedade: 25187007 - 22299 Hamburg

O imóvel



Número da propriedade: 25187007 - 22299 Hamburg

O imóvel



Número da propriedade: 25187007 - 22299 Hamburg

O imóvel



Número da propriedade: 25187007 - 22299 Hamburg

O imóvel



Judith Peiro
Immobilienmaklerin (IHK)
Geprüfte Immobilienmaklerin (EIA)
Selbstständige
Immobilienberaterin
T: 040 - 41 34 63 30 0
judith.peiro@von-poll.com

www.von-poll.com

Número da propriedade: 25187007 - 22299 Hamburg

O imóvel



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive
Immobilienanalyse erhalten Sie nach
nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Número da propriedade: 25187007 - 22299 Hamburg

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: 25187007 - 22299 Hamburg

Uma primeira impressão

Diese schöne, helle Wohnung erstreckt sich mit einer Größe von ca. 65m² auf 2 Zimmer. Die Immobilie ist der ideale Rückzugsort für Singles oder Paare, die ruhig wohnen möchten und trotzdem das urbane Leben schätzen.

Der sehr schöne und großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche verfügt über große Fensterfronten, die für eine helle und angenehme Atmosphäre in der Wohnung sorgen. Als Mittelpunkt der Wohnung und direkt mit der offenen Küche verbunden, eignet sich dieser Bereich ideal für schöne Momente mit der Familie oder Freunden. Die moderne, weiße Einbauküche lässt keine Wünsche offen. Sie ist ausgestattet mit allen gängigen Haushaltsgeräten und verfügt über viel Stauraum. Von der Küche aus hat man Zugang auf einen kleinen Balkon mit Blick in den ruhigen Hinterhof. Der Balkon hat eine Ostausrichtung, sodass man schöne Sonnenstunden auf dem Balkon genießen kann. Das geräumige Schlafzimmer ist schön separiert und bietet einen ruhigen Rückzugsort innerhalb der Wohnung. Das moderne Duschbad hat eine sehr angenehme Größe und verfügt über einen Wasseranschluss, um eine Waschmaschine anzuschließen. Zu der Wohnung gehört weiterhin ein Abstellraum, der sich ein Stockwerk über der Wohnung befindet und ausreichend Lagerfläche bietet.

Die Wohnung wurde im Jahr 2011 von den jetzigen Eigentümern nach umfassender Sanierung erworben. Unter anderem wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Einbau neuer Holzfenster
- Anschluss an die zentrale Heizungsanlage
- Erneuerung der Elektrik
- Aufarbeitung der alten Kassettentüren
- Neuverlegung der Pitchpinedielen
- u.v.m....

Ergänzend ist anzuführen, dass das monatliche Hausgeld bei 221,08 € p.M. liegt und die Rücklagen am 31.12.2023 einen Stand von 62.613,10 € ausgewiesen haben.

Sollten wir Ihr Interesse an dieser schönen Wohnung geweckt haben und Sie einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten: wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Número da propriedade: 25187007 - 22299 Hamburg

Tudo sobre a localização

Dieser wunderschöne Stadtteil zählt nicht umsonst zu einem der exklusivsten und begehrtesten Stadtteile Hamburgs. Wer hier lebt, braucht diesen Stadtteil eigentlich gar nicht mehr verlassen: Urbanes Leben mit Kultur, Shopping und kulinarischen Highlights (z.B. Fleisch- Fisch- und Teeladen) auf der Alsterdorfer Straße sorgen für viel Abwechslung. Freizeitaktivitäten im nur wenige Schritte entfernten Stadtpark und vor allem viel, viel Grün und das Wasser der Alster machen Winterhude einzigartig und besonders lebenswert. Alles liegt in wenigen Minuten zu Fuß vor der Tür.

Der allseits beliebte Goldbekmarkt oder auch der Winterhuder Markt laden zusätzlich zum Shoppen ein.

Winterhude – ein einst kleines Bauerndörfchen – ist heute ein vielseitiger und trendiger Stadtteil, der im Bezirk Hamburg-Nord liegt. Winterhude selbst ist mit ca. 55.000 Einwohnern einer der größten Stadtteile der Hansestadt. Europas Modellstadt der Moderne, die City Nord ist einer der wichtigsten Wirtschaftsstandorten Hamburgs und ebenfalls Teil dieses mit herrlichen Altbaufassaden durchzogenen Stadtteils.

Die bekannteste Grünfläche in Winterhude ist zweifellos der Stadtpark mit dem Stadtparksee und dem beliebten Planetarium. Südlich begrenzt wird Winterhude durch die als Segel-Mekka bekannte Außenalster mit ihren schönen Spazierwegen. Die gut 7,5 km eignen sich hervorragend als Rundwanderweg oder als Joggingstrecke mitten in Hamburg. Weitere Sport- und Freizeitangebote wie z.B. Tennis und Hockey (Harvestehuder Tennis und Hockey Club), das exklusive Fitnessstudio „Aspria“ mit Hallen- und Freibad sowie Saunalandschaft, als auch Stand Up Paddling, Ruder- und Sportvereine sind in Kürze zu erreichen. Hier haben Sie reichlich Möglichkeiten Ihre Freizeit zu genießen.

Die Nachbarschaft Winterhudes etabliert sich durch die Stadtteile Alsterdorf im Norden, Barmbek – Nord im Osten, Uhlenhorst und Barmbek – Süd im Süden sowie Eppendorf und Harvestehude im Westen. Auch das über die Grenzen bekannte Krankenhaus UKE ist in nur 8 Minuten mit dem Auto oder 9 Minuten mit dem Rad zu erreichen! Die U-Bahnlinien U1 (Lattenkamp) und diverse Buslinien (u. a. Metrobusse 6, 17 und 25) erschließen den Stadtteil und sorgen für kurze Wege. Durch die zentrale Lage Winterhudes ist das einfache Erreichen des Hauptbahnhofes, des Flughafens und der großen Ausfahrtsstraßen garantiert.

Número da propriedade: 25187007 - 22299 Hamburg

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.1.2029.

Endenergiebedarf beträgt 117.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1901.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Número da propriedade: 25187007 - 22299 Hamburg

Pessoa de contacto

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

Matthias Preuß

Papenhuder Straße 27, 22087 Hamburg

Tel.: +49 40 41 34 63 30-0

E-Mail: hamburg.alster-ost@von-poll.com

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

www.von-poll.com