Hamburg

Kompakt, charmant, alsternah - Ideal für Singles oder Anleger!

??????? ????????: 25187012

???? ??????: 195.000 EUR • ?????????: ca. 31 m² • ???????: 1

??????? ????????: 25187012 - 22087 Hamburg

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25187012 - 22087 Hamburg

?? ??? ?????

??????? ????????	25187012
?????????	ca. 31 m²
??????	4
???????	1
???? ??????????	1953

???? ??????	195.000 EUR
??????????	??????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	????????????? ???????

??????? ????????: 25187012 - 22087 Hamburg

?????????? ????????

???? ?????????	?????? ???
?????????? ????????????? ?????? ???	03.12.2027

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	169.70 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	1957

??????? ????????: 25187012 - 22087 Hamburg

?? ???????

??????? ????????: 25187012 - 22087 Hamburg

?? ???????

??????? ????????: 25187012 - 22087 Hamburg

?? ???????

??????? ????????: 25187012 - 22087 Hamburg

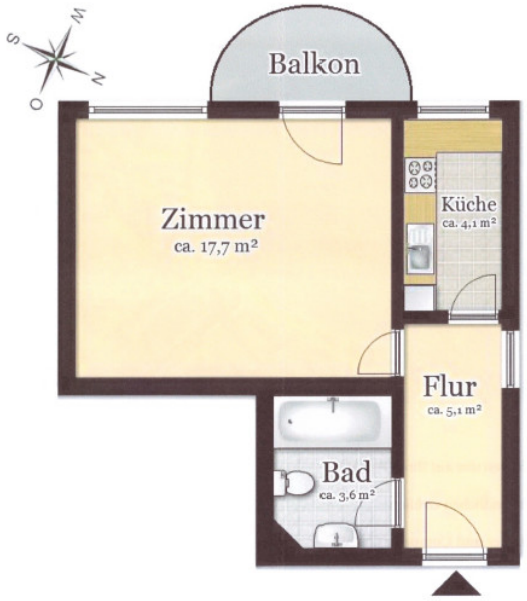
?? ???????

??????? ????????: 25187012 - 22087 Hamburg

?? ???????

??????? ????????: 25187012 - 22087 Hamburg

?? ???????



VON POLL IMMOBILIEN

Jonas Witt
Immobilienkaufmann (IHK)
Selbstständiger
Immobilienberater
T: 040 - 41 34 63 30 0
jonas.witt@von-poll.com

www.von-poll.com

??????? ????????: 25187012 - 22087 Hamburg

??? ????? ????????

Die angebotene Wohnung befindet sich im 4. OG eines Mehrfamilienhauses sehr zentral im Stadtteil Hohenfelde. Die Alster ist in 3 Min. zu Fuß erreichbar. Das Gebäude ist ein Rotklinker aus dem Jahr 1953 und in einer sehr schönen Straße gelegen. Die 1-Zimmer Wohnung ist durch diverse große Fenster angenehm hell. Der Flur ist mit einem Laminat-Boden ausgestattet und ist durch ein Fenster besonders einladend. Vom Flur geht das Badezimmer ab. Dieses ist weiß gefliest und verfügt über eine Badewanne mit integrierter Duschtrennwand. Am Ende des Flurs befindet sich die Küche. Die Küche ist voll ausgestattet mit einem Kochfeld, Backofen, Kühlschrank sowie einer Spülmaschine. Es sind ebenfalls Oberschränke in weißer Hochglanz Optik vorhanden die für extra Stauraum sorgen. Aus dem Fenster blickt man in den grünen Innenhof. Das Wohn- und Schlafzimmer ist ebenfalls mit einem schönen Laminat-Boden ausgestattet. Es bietet ausreichend Platz für ein Bett sowie einen Wohnbereich. Ein großes sowie ein Bodentiefes Fenster sorgen für einen strahlend hellen Raum. Von dem Wohn – und Schlafzimmer geht ein Süd ausgerichteter Balkon ab. Dieser lädt zu angenehmen Stunden am Tag/Abend ein. Die Wohnung wurde vor kurzem komplett gestrichen. Des Weiteren wurde sie komplett gereinigt. Ein Kellerraum gehört zur Wohnung dazu. Ein Fahrradkeller, Waschkeller sowie ein Trockenraum stehen zur Nutzung zur Verfügung. Die Rücklagen liegen zum Stand des 31.12.2024 bei: 372.455,84€ / Anteilig 3945,79€

??????? ????????: 25187012 - 22087 Hamburg

??? ??? ??? ?????????

Zentrales und urbanes Großstadtleben oder wassernahes Leben an der Alster? Der Hamburger Stadtteil Hohenfelde vereint diese zwei Gegensätze mit Bravour. 1773 hatte Hohenfelde schätzungsweise 30 Einwohner. Heute sind es ca. 10.000 Einwohner, die sich für Hohenfelde und damit ein Leben in Alsternähe mit vielen hübschen Jugendstil – Stadthäusern aber auch ganz bodenständigen Wohnhäusern entschieden haben. Hohenfelde ist mit seinen 1,15 Quadratkilometern einer der kleinsten Stadtteile Hamburgs, bietet dafür umso mehr Vielfalt. Zum Herunterkommen eignet sich die als Segel - Mekka bekannte Außenalster mit ihren schönen Plätzen hervorragend. Die gut 7,5 Kilometer um die Alster bieten sich perfekt als Rundwanderweg, Fahrrad- oder Joggingstrecke mitten im Herzen von Hamburg an und garantieren Ihnen einen guten Entspannungseffekt. Vor allem die Alsterwiese und die sich im Umbau befindliche Hohenfelder Bucht sind freizeitlich beliebte Treffpunkte. Durch die zentrale Lage und gute infrastrukturelle Anbindungen an die weiteren Stadtteile können Sie ein vielfältiges Angebot an Unternehmungen in kurzer Zeit erreichen. Sei es ein Besuch in einigen der bedeutendsten Museen Hamburgs, der Alster - Schwimmhalle oder das Stöbern auf den Flaniermeilen wie zum Beispiel Papenhuder Straße, Hofweg bis hin zum Mühlenkamp oder die im Nachbarstadtteil St. Georg befindliche Lange Reihe. Die Vielzahl an kulturellen Möglichkeiten, trendeigen Cafés, Bars und Restaurants sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten erhöht die Möglichkeiten immens. Hohenfelde ist ein Stadtteil an der Außenalster im Bezirk Hamburg-Nord der Freien und Hansestadt Hamburg. Hohenfelde liegt zwischen St. Georg im Westen und Eilbek im Osten, im Norden grenzt es an die Uhlenhorst, im Süden an Borgfelde. An den Grenzen zu St. Georg und Borgfelde befinden sich die großen Krankenhäuser Asklepios Klinik und Marienkrankenhaus. Die U-Bahnlinien U1 und U3 sowie diverse Buslinien (u. a. Die Metrobusse 6, 17, 18) erschließen den gesamten Stadtteil und sorgen für kurze Wege. Durch die zentrale Lage Hohenfeldes ist das einfache Erreichen des Hauptbahnhofes, des Flughafens und der großen Ausfahrtsstraßen garantiert.

??????? ????????: 25187012 - 22087 Hamburg

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.12.2027. Endenergiebedarf beträgt 169.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

??????? ????????: 25187012 - 22087 Hamburg

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Matthias Preuß

Papenhuder Straße 27 ???????? - Alster East
E-Mail: hamburg.alster-ost@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com