

Hamburg

# Perfektes Starterpaket!

Objektnummer: 24028418



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

KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 59 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24028418 - 21031 Hamburg

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

Objektnummer: 24028418 - 21031 Hamburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24028418
Wohnfläche	ca. 59 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1994

Kaufpreis	239.000 EUR
Wohnung	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24028418 - 21031 Hamburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	133.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.11.2032	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24028418 - 21031 Hamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24028418 - 21031 Hamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24028418 - 21031 Hamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24028418 - 21031 Hamburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24028418 - 21031 Hamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24028418 - 21031 Hamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24028418 - 21031 Hamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24028418 - 21031 Hamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24028418 - 21031 Hamburg

# Die Immobilie



Anke Muttschall  
 Immobilienmaklerin (IHK)  
 Bankkauffrau (IHK)  
 T: 040 - 89 72 542 0  
 anke.muttschall@von-poll.com

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

## WIR SIND FÜR SIE DA

### WIR PRÜFEN, WIE VIEL IMMOBILIE SIE SICH LEISTEN KÖNNEN

- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus über 400 Darlehensgebern
- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Hypothekenzertifikat
- 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

### IHRE ANSPRECHPARTNER:

Wir freuen  
uns darauf,  
Sie zu  
beraten!



**BEN TAEGE**  
 Baufinanzierungs- und  
 Vorsorgespezialist



**BENJAMIN OWUSU-AFRANI**  
 Volkswirt (M.Sc.),  
 Baufinanzierungs- und  
 Vorsorgespezialist

T.: 040 - 22 63 97 46 | [hamburg@vp-finance.de](mailto:hamburg@vp-finance.de)

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

Objektnummer: 24028418 - 21031 Hamburg

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

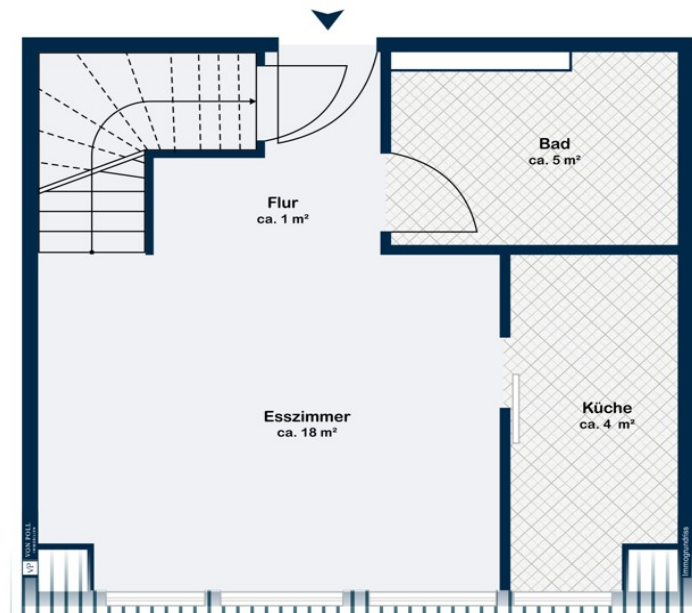
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

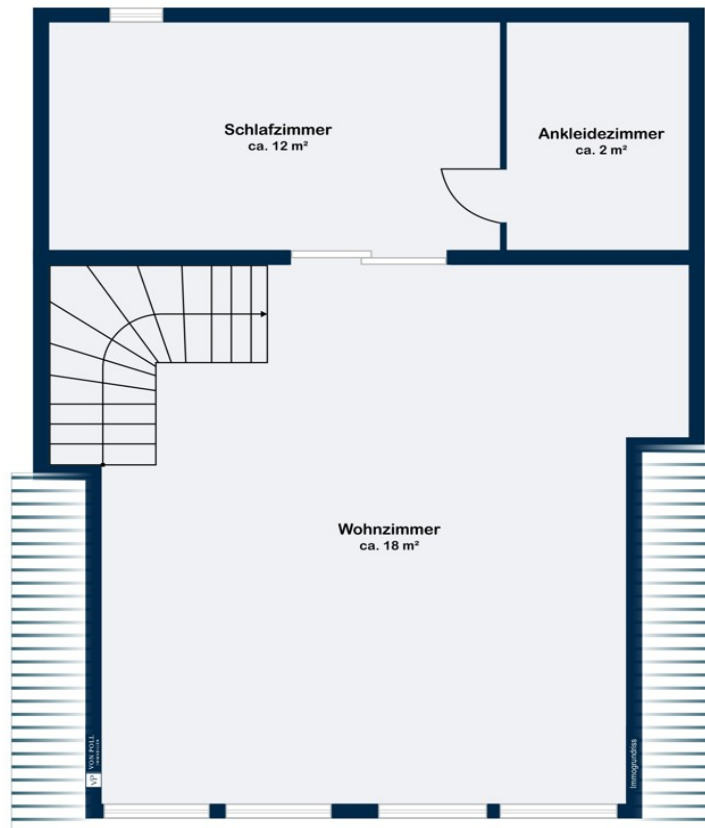
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24028418 - 21031 Hamburg

## 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: 24028418 - 21031 Hamburg

## Ein erster Eindruck

Willkommen in unserer schicken Maisonette-Wohnung, ideal für junge Leute, die den perfekten Start ins Erwachsenenleben suchen - oder auch als perfekte Kapitalanlage! Die gepflegte Wohnanlage mit insgesamt 18 Wohneinheiten wurde 1973 erbaut und 1994 durch eine Dachaufstockung erweitert. So entstand diese moderne Wohnung im dritten Stock mit ca. 59 qm auf zwei Ebenen. Sie verfügt über drei geräumige Zimmer. Die Wohnung besticht durch großzügige Fensterfronten, die für eine lichtdurchflutete Atmosphäre sorgen und einen herrlichen Ausblick auf die Umgebung bieten. Einen Balkon gibt es nicht. Der offene Grundriss ermöglicht eine flexible Raumaufteilung und schafft ein angenehmes Wohngefühl. Die Ausstattung der Wohnung ist modern und hochwertig. Eine Modernisierung erfolgte ab 2014 (Bad, Küche, Elektrik, Wohnungseingangstür und Bodenbelag). Der untere Bereich verfügt über einen kleinen Abstellraum/Flur und einen großen, hellen Essbereich. Die Küche ist mit hochwertigen Neff-Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum für Ihre Kochutensilien. Das Bad ist stilvoll ausgestattet und verfügt über eine moderne XL-Regendusche. Auch eine Waschmaschine hätte hier ihren Platz. Über eine massive Holztreppe gelangt man in den oberen Wohn-/ Schlafbereich. Ein besonderes Highlight ist der begehbare Kleiderschrank, der ausreichend Platz für Ihre Kleidung und Accessoires bietet. Hier können Sie sich in aller Ruhe für den Tag oder Abend fertig machen. Das Herzstück der Wohnung ist das große Wohnzimmer, das genügend Platz für gemeinsame Abende mit Familie und Freunden hat. Hier ist Entspannung mit Weitblick angesagt! Ein Wasch- und Trockenraum befindet sich im Nachbarhaus. Die Gartennutzung ist inklusive. Diese schicke Maisonettewohnung ist ideal für junge Leute, die ein Startpaket für ihr neues Zuhause suchen. In zentraler Lage, mit toller Aussicht und großzügigen Räumen bietet sie Alles, was man zum Wohlfühlen braucht. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Zuhause präsentieren zu dürfen.

Objektnummer: 24028418 - 21031 Hamburg

## Ausstattung und Details

Modernisierung ab 2014

- Elektrik
- Bad
- Küche
- Bodenbelag
- Wohnungseingangstür

**Objektnummer: 24028418 - 21031 Hamburg**

## Alles zum Standort

Die von uns angebotene Masionettewohnung liegt in zentraler Lage im Hamburger Bezirk Bergedorf im Stadtteil Lohbrügge, ca. 18 km vom Zentrum Hamburgs entfernt. Schulen, Ärzte und gute Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Lohbrügger Wochenmarkt ist ebenfalls nicht weit entfernt (ca. 13 Min. Fußweg). Der Bus zum Bergedorfer S- Bahnhof (Fahrzeit 8 Min.) hält gleich "um die Ecke". Hier fährt auch der Nachtbus. Ein Höchstmaß an Mobilität ist also garantiert. Auch auf beliebte Lokalitäten müssen Sie nicht verzichten, der Lohbrügger "Grieche" ist nur zwei Häuser weiter. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln und dem PKW benötigt man nur ca. 20 Minuten in die Hamburger Innenstadt. Die Autobahnen A1 und A25 sowie die B5 sorgen für eine optimale Anbindung.

Objektnummer: 24028418 - 21031 Hamburg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.11.2032. Endenergieverbrauch beträgt 133.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24028418 - 21031 Hamburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nicole Schild

---

Bahnhofstraße 2a Hamburg – Sachsenwald  
E-Mail: [hamburg.sachsenwald@von-poll.com](mailto:hamburg.sachsenwald@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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