

Aumühle

# Exklusivität in Perfektion!

Objektnummer: 25028441



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

KAUFPREIS: 389.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 57 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25028441 - 21521 Aumühle

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

Objektnummer: 25028441 - 21521 Aumühle

## Auf einen Blick

|              |                       |                            |                                                                           |
|--------------|-----------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25028441              | Kaufpreis                  | 389.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 57 m <sup>2</sup> | Wohnung                    | Maisonette                                                                |
| Zimmer       | 2                     | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 1                     |                            |                                                                           |
| Badezimmer   | 2                     |                            |                                                                           |
| Baujahr      | 1910                  | Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz         | Bauweise                   | Massiv                                                                    |
|              |                       | Nutzfläche                 | ca. 4 m <sup>2</sup>                                                      |
|              |                       | Ausstattung                | Gäste-WC, Balkon                                                          |

Objektnummer: 25028441 - 21521 Aumühle

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH                   |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 258.20 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 15.11.2030     | Energie-Effizienzklasse     | H                           |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2003                        |

Objektnummer: 25028441 - 21521 Aumühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25028441 - 21521 Aumühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25028441 - 21521 Aumühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25028441 - 21521 Aumühle

## Die Immobilie





Objektnummer: 25028441 - 21521 Aumühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25028441 - 21521 Aumühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25028441 - 21521 Aumühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25028441 - 21521 Aumühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25028441 - 21521 Aumühle

## Die Immobilie



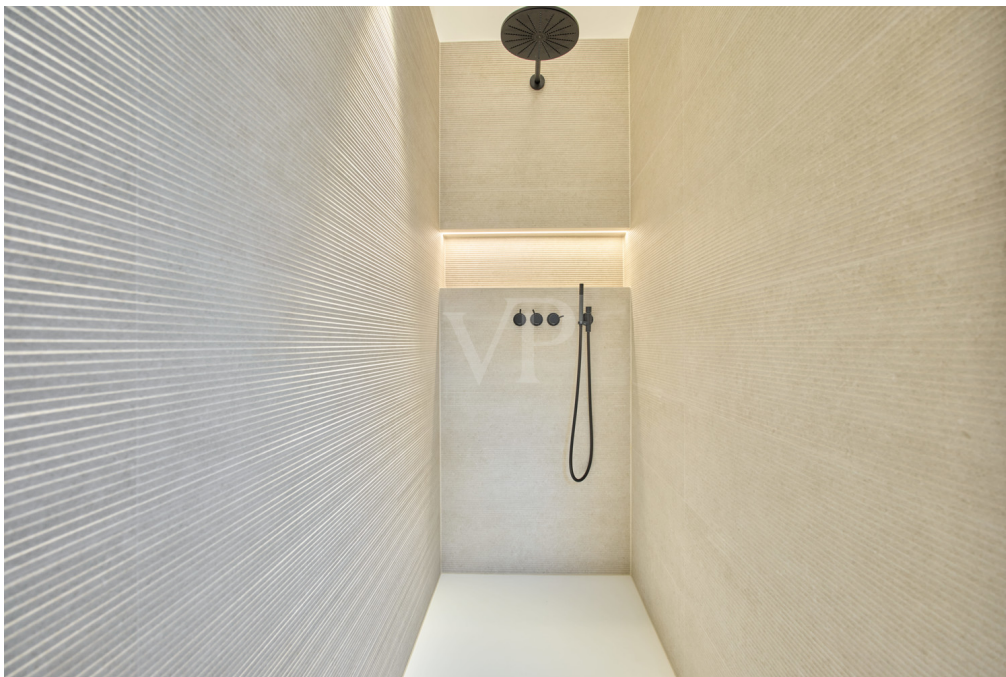
Objektnummer: 25028441 - 21521 Aumühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25028441 - 21521 Aumühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25028441 - 21521 Aumühle

## Die Immobilie





Objektnummer: 25028441 - 21521 Aumühle

## Die Immobilie



### 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

Wir freuen  
uns darauf,  
Sie zu  
beraten!

#### IHRE ANSPRECHPARTNER:



**BEN TAEGE**  
Baufinanzierungs- und  
Vorsorgespezialist



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

T.: 040 - 22 63 97 46 | hamburg@vp-finance.de

Objektnummer: 25028441 - 21521 Aumühle

## Die Immobilie

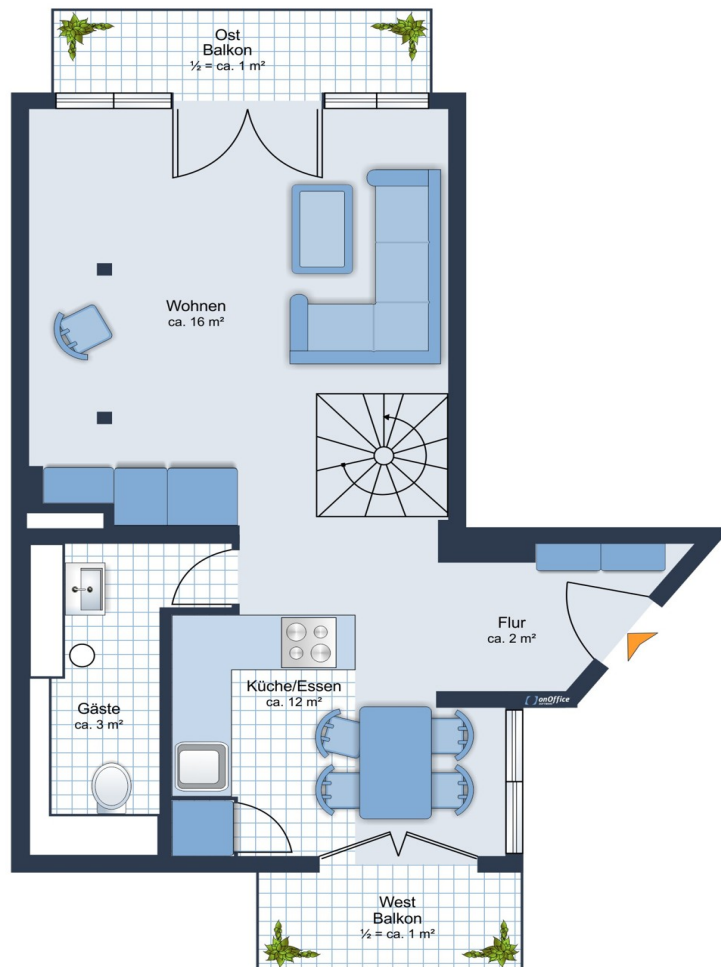


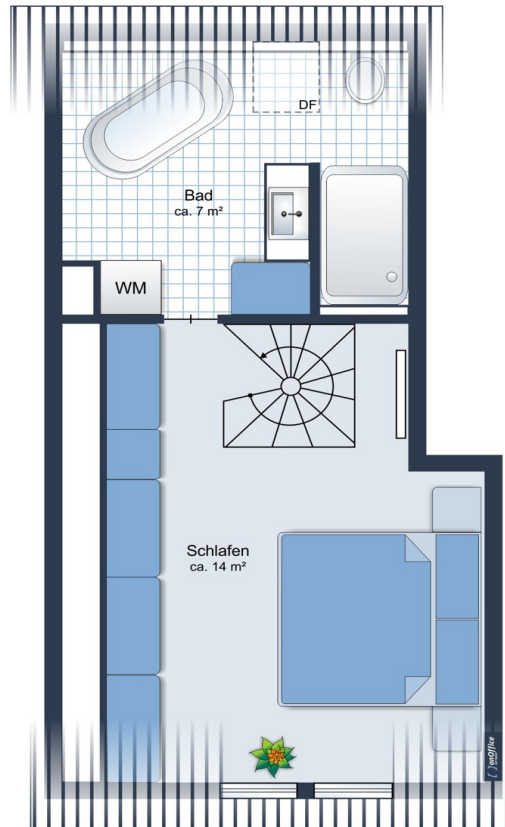
Anke Muttschall  
Immobilienmaklerin (IHK)  
Bankkauffrau (IHK)  
**T: 040 - 89 72 542 0**  
[anke.muttschall@von-poll.com](mailto:anke.muttschall@von-poll.com)

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

Objektnummer: 25028441 - 21521 Aumühle

## 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: 25028441 - 21521 Aumühle

## Ein erster Eindruck

Diese exklusive, stilvolle Maisonette-Wohnung befindet sich auf einem ca. 2.030 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer bezaubernden Jugendstilvilla aus dem Jahr 1910. Sie ist in fünf Wohneinheiten aufgeteilt und liegt in einer der repräsentativsten Straßen von Aumühle. Die Villa wurde 1985 renoviert, die exklusive Maisonette-Wohnung wurde 2022 komplett kernsaniert und auf den neuesten Stand der Technik gebracht: Dämmung von Dach und Außenwänden, Austausch der Fenster auf zweifach-Isolierverglasung, optimierte Grundrissgestaltung, Austausch sämtlicher Trink- und Heizungsrohre, neue Elektrik - DALI-Lichtsteuerung, Fischgrätparkett, luxuriöse Ausstattung uvm. Architektonische Harmonie in Perfektion! Über ein ansprechendes Treppenhaus gelangt man in das Obergeschoss. Die ca. 57 qm sind bis ins Detail perfekt genutzt. So verfügt die Wohnung unter anderem über eine stilvolle offene Einbauküche mit allen erdenklichen Extras: Geräte der Firma Gaggenau, Kochfeld von Bora sowie einen Quooker für Heißwasser und eine schicke Essecke mit Blick auf den vorliegenden Westbalkon. Das gemütliche, große Wohnzimmer hat einen Zugang zum Ostbalkon. Ein modernes Gäste-WC ist ebenfalls gut integriert. Über eine geschmackvolle Wendeltreppe erreicht man das Schlafzimmer im Obergeschoss. Die praktischen und schicken Einbauschränke bieten genügend Platz für Ihre Kleidung. Das exklusive Vollbad mit XXL-Dusche wird Sie begeistern. Der absolute Eyecatcher ist die freistehende Badewanne. (Badkeramik von Antonio Lupi, Armaturen von Vola und Leuchten von Occhio). Eine Waschmaschine ist hier ebenfalls untergebracht. Die Bäder sind mit einer elektrischen Fußbodenheizung ausgestattet. Die Beheizung der Räume erfolgt über eine Gaszentralheizung. Der Kellerraum (ca. 4 m<sup>2</sup>) dient als Abstellfläche, auch wäre ausreichend Platz für eine weitere Waschmaschine vorhanden. Ein Stellplatz rundet das Angebot ab. Das Hausgeld beträgt derzeit 405 Euro. Rufen Sie uns an und lassen Sie sich diese Rarität nicht entgehen. Die Maisonette-Wohnung ist für ein bis zwei Personen geeignet, oder auch als Zweitwohnung ideal. Erleben Sie „Exklusivität“ in Perfektion!

Objektnummer: 25028441 - 21521 Aumühle

## Ausstattung und Details

Kernsanierung 2022:

- energetische Sanierung: Dämmung des Dachs und der Außenwände - gerne geben wir Ihnen hier ausführliche

Informationen

- Austausch der Fenster zu 2- fach Verglasung
- Austausch sämtlicher Trinkwasser- und Heizungsrohre
- neue Elektrik
- neue Grundrissgestaltung

Ausstattung:

- Küchengeräte von Gaggenau
- Kochfeld (Bora) sowie Quooker (Kochendes Wasser direkt aus dem Wasserhahn)
- Bad - Keramik von Antonio Lupi
- Bad Armaturen von Vola
- Leuchten von Occhio ( dimmbar, DALI Steuerung )
- Waschmaschine
-

Objektnummer: 25028441 - 21521 Aumühle

## Alles zum Standort

Inmitten des Villenviertels befindet sich diese exklusive Maisonette- Wohnung in einer charmanten Jugendstilvilla von 1910. Aumühle liegt im Herzen des Sachsenwaldes. Mit ca. 3.000 Einwohnern präsentiert sich die Gemeinde heute als moderner Ort, der einerseits beeindruckende Idylle und Ruhe bietet, andererseits über eine hervorragende Infrastruktur verfügt. Die Bebauung besteht vorwiegend aus herrschaftlichen Villen und schönen Einfamilienhäusern. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken erreicht man im Ort. Freizeitmöglichkeiten wie nahe gelegene Golf-, Tennis- und Reitvereine sind mit dem Fahrrad, ÖPNV oder dem PKW schnell erreichbar. Das Naherholungsgebiet des Sachsenwaldes lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Joggingrunden ein. Die gute Anbindung zu den Autobahnen A24 (Hamburg-Berlin) und A1 (Bremen-Lübeck) macht den Ort besonders attraktiv. Mit dem PKW erreicht man die Hamburger Innenstadt innerhalb von 25 Autominuten. Die S-Bahnstation Aumühle ist in ca. fünf Minuten Fußweg erreichbar, eine Bushaltestelle ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Mit der S-Bahn benötigt man 30 Minuten in die Hamburger City.

**Objektnummer: 25028441 - 21521 Aumühle**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.11.2030. Endenergieverbrauch beträgt 258.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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: 25028441 - 21521 Aumühle

## 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)