

Hamburg – Hoheluft-West

# Helle 2-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Wohn- und Essbereich inkl. Duplexgarage

Objektnummer: 25139001



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

KAUFPREIS: 498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 64 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25139001 - 20253 Hamburg – Hoheluft-West

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

Objektnummer: 25139001 - 20253 Hamburg – Hoheluft-West

## Auf einen Blick

Objektnummer	25139001	Kaufpreis	498.000 EUR
Wohnfläche	ca. 64 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1986	Modernisierung / Sanierung	2017
		Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25139001 - 20253 Hamburg – Hoheluft-West

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	101.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.01.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 25139001 - 20253 Hamburg – Hoheluft-West

## Die Immobilie





Objektnummer: 25139001 - 20253 Hamburg – Hoheluft-West

## Die Immobilie



Objektnummer: 25139001 - 20253 Hamburg – Hoheluft-West

## Die Immobilie



Objektnummer: 25139001 - 20253 Hamburg – Hoheluft-West

## Die Immobilie





Objektnummer: 25139001 - 20253 Hamburg – Hoheluft-West

## Die Immobilie



Objektnummer: 25139001 - 20253 Hamburg – Hoheluft-West

## 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: 25139001 - 20253 Hamburg – Hoheluft-West

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mitten im charmanten und begehrten Stadtteil Hamburg-Hoheluft-West! Diese stilvolle 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in der ersten Etage und bietet auf perfekt geschnittenen 64 Quadratmetern ein Zuhause, das Singles und Paare gleichermaßen begeistern wird. Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem einladenden, hellen Flur empfangen, der alle Räume auf harmonische Weise miteinander verbindet. Im Flur befindet sich ein praktischer Einbauschränk, der großzügigen Stauraum bietet. Zur rechten Hand erwartet Sie das großzügige Wohn- und Esszimmer – ein Raum, der mit drei bodentiefen Fenstern regelrecht in Tageslicht badet. Die große westlich ausgerichtete Fensterfront sorgt nicht nur für eine freundliche und luftige Atmosphäre, sondern lädt auch dazu ein, den Blick über die ruhige Gegend in der Abendsonne schweifen zu lassen. Hier finden Sie reichlich Platz für gemütliche Stunden und gesellige Abende. Die separate Einbauküche überzeugt durch ihr funktionales Design. Sie ist mit allen wichtigen Elektrogeräten ausgestattet und nutzt den vorhandenen Platz effizient aus. Zur linken Hand gelangen Sie zu dem praktischen Gäste-WC – ein Detail, das in jeder Wohnung geschätzt wird. Folgen Sie dem Flur weiter, betreten Sie das wohlige Schlafzimmer. Dieses punktet ebenfalls mit bodentiefen Fenstern, die den Raum mit natürlichem Licht erfüllen und zugleich den direkten Zugang zum großzügig geschnittenen Süd-Ost-Balkon ermöglichen. Hier können Sie den Morgen bei einer Tasse Kaffee genießen oder den Tag entspannt ausklingen lassen. Das moderne Bad en Suite überzeugt mit stilvollen Details. Die Badewanne lädt zu erholsamen Momenten ein. Zusätzlich bietet das Badezimmer ausreichend Platz für eine Waschmaschine. Ein Fenster sorgt auch hier für Licht und eine natürliche Belüftung. Nicht nur die Wohnung, sondern auch das gesamte Gebäude ist auf Komfort und Wohlbefinden ausgerichtet. Das helle und gepflegte Treppenhaus verfügt über einen Aufzug, der Sie bequem in das Erdgeschoss oder den Keller bringt. Dort stehen Ihnen ein Duplex-Tiefgaragenstellplatz und ein praktischer Kellerraum zur Verfügung.

Objektnummer: 25139001 - 20253 Hamburg – Hoheluft-West

## Alles zum Standort

Die Wohnung liegt im Stadtteil Hoheluft-West, der sich durch seine zentrale Lage, charmante Altbauarchitektur und mit einer Mischung aus urbanem Flair und grünen Oasen wie dem beliebten Park am Weiher auszeichnet. In diesem lebendigen Stadtteil befindet sich die Wohnung in einer ruhigen Einbahnstraße. Einige Minuten entfernt erstreckt sich der Eppendorfer Weg – eine pulsierende Lebensader, die mit ihrer Vielfalt an Restaurants, gemütlichen Cafés und trendigen Boutiquen jeden Geschmack trifft. Außerdem liegen auch die Hoheluftchaussee und die bekannte Osterstraße in fußläufiger Entfernung. In der Umgebung finden sich mehrere Fitnessstudios, Tennisplätze und Sportanlagen vom SC Victoria und dem ETV. Am Ufer des Isebekkanals erstrecken sich viele Grünflächen. Joggen, spazieren gehen, angeln oder einfach in einem Café entspannen – die Freizeitmöglichkeiten im Stadtteil sind vielfältig. Kulturell Interessierte werden die Nähe zu kleinen Galerien, Buchhandlungen und Veranstaltungsorten wie dem Jazzclub Birdland schätzen. Es werden regelmäßig Lesungen, Konzerte und Ausstellungen angeboten. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: mehrere Supermärkte, Discounter, Bäckereien, Apotheken und Drogeriemärkte. Auch darüber hinaus lässt die Umgebung keine Wünsche offen: Verschiedene Fachgeschäfte, Biomärkte und Feinkostläden laden zum Stöbern und Einkaufen ein. Zudem sind zahlreiche Banken und ein breites Angebot an Ärzten verschiedener Fachrichtungen fußläufig erreichbar, sodass die umfassende Versorgung jederzeit gesichert ist. Der bekannte Isemarkt bietet eine ideale Möglichkeit, frische und hochwertige Lebensmittel in besonderer Atmosphäre einzukaufen. Die U-Bahnstation Hoheluftbrücke (U3) liegt nur 1,3 km entfernt. Eine Bushaltestelle der Linien 20 und 25 befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist in nur 3 Minuten zu Fuß erreichbar. Auch die Buslinie 5, die eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt ermöglicht, ist zu Fuß innerhalb von 10 Minuten erreichbar. Die Auffahrt zur A7/A24 ist lediglich 4,9 km entfernt, der Hamburger Flughafen 7,5 km.



Objektnummer: 25139001 - 20253 Hamburg – Hoheluft-West

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 101.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. 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 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: 25139001 - 20253 Hamburg – Hoheluft-West

## 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](mailto:hamburg.alster-west@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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