

Hamburg – Rotherbaum

# Architektonisches Highlight zwischen Rothenbaumchaussee und Grindelhof!

Objektnummer: 24187020



KI-basiertes Homestaging

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

KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24187020 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

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

Objektnummer: 24187020 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

## Auf einen Blick

Objektnummer	24187020
Wohnfläche	ca. 106 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2000
Stellplatz	2 x Tiefgarage, 50000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	1.150.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24187020 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	94.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.01.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 24187020 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

## Die Immobilie



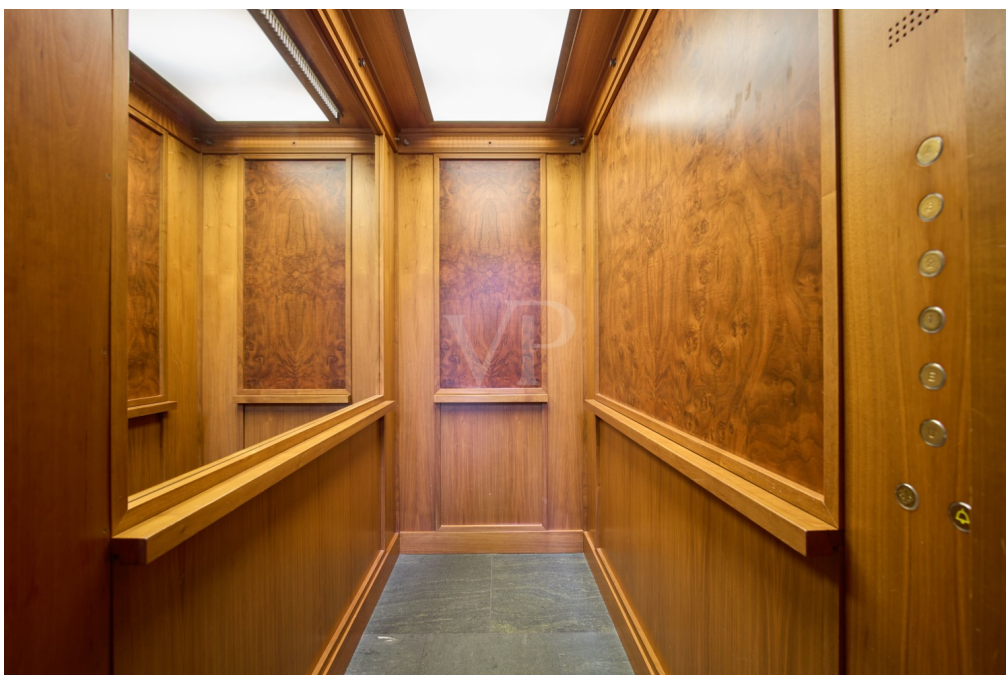
Objektnummer: 24187020 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24187020 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24187020 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

## Die Immobilie





Objektnummer: 24187020 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

## Die Immobilie



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

Objektnummer: 24187020 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24187020 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24187020 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

## Die Immobilie



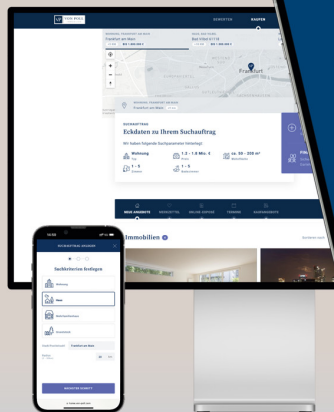
Objektnummer: 24187020 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

## Die Immobilie



Matthias Preuß  
Immobilienmakler (IHK)  
Geschäftsstellenleiter  
T: 040 - 41 34 63 30 0  
matthias.preuss@von-poll.com

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



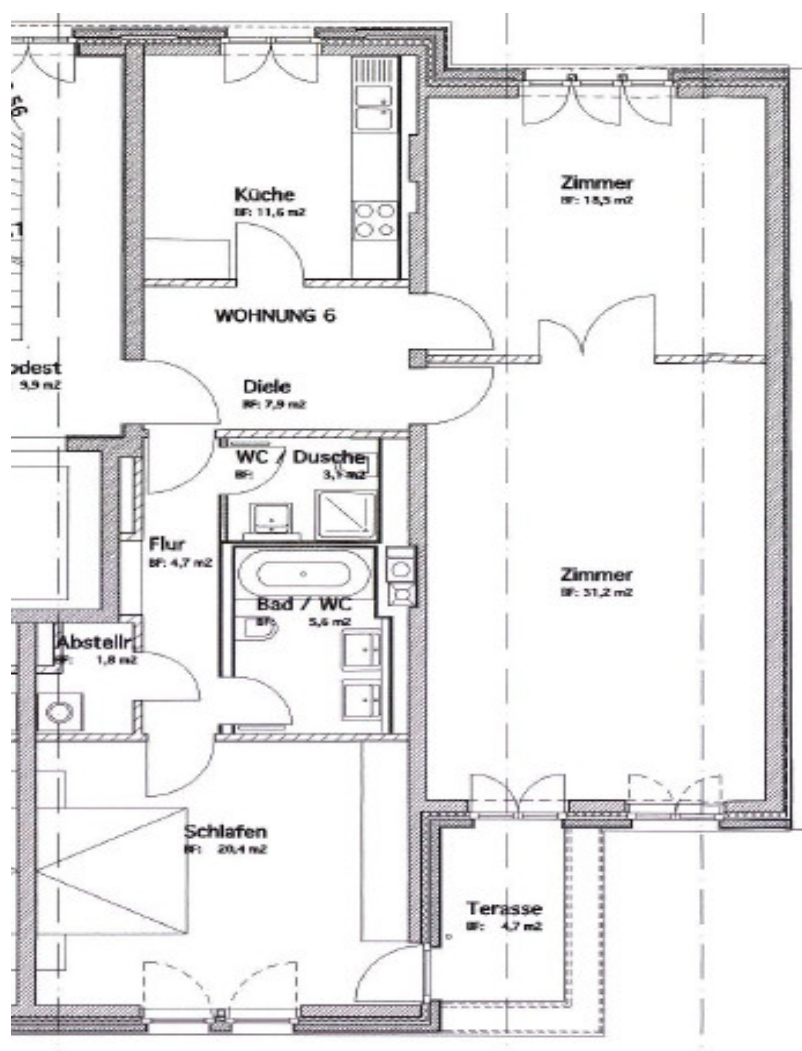
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24187020 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

## 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: 24187020 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

## Ein erster Eindruck

Ein architektonisches Meisterwerk präsentiert sich in äußerst beliebter Lage zwischen Rothenbaumchaussee und Grindelhof. Ein perfektes Gesamtpaket mit 3 Zimmern, Balkon, Aufzug und zwei Tiefgaragen. Was will man mehr? Eleganz und Design sowie sehr gute Energiewerte? Die bekommen Sie hier on top! Schon beim Betreten des Hauses überzeugt der überaus stilvoll designte Eingangsbereich mit edlen Massivholz-Elementen und exklusiv anmutenden Grüntönen. Der völlig barrierefreie Zugang ermöglicht jedem die Nutzung von der Tiefgarage bis in die Wohnung. Auch der geräumige und mit hochwertigem Holz verkleidete Aufzug erinnert an ein mondänes britisches Herrenzimmer. So großzügig und klassisch werden Sie gerne nach Hause kommen – versprochen! Diese gut geschnittene 3-Zimmerwohnung ist ein attraktives Gesamtpaket, zu dem man nur schwer „NEIN“ sagen kann. Sie befindet sich im 2. Obergeschoss und verfügt über gute Raumproportionen, sodass jeder Bereich entsprechend gut genutzt werden kann. Der gut durchdachte Grundriss bietet nicht nur zwei Bäder in grünem und weißem Naturstein (1 x Badewanne und 1 x Dusche), sondern auch einen gut nutzbaren Eingangsbereich, einen leicht separierten Schlafbereich am Ende des Flures und einen offen gestalteten Wohn- und Essbereich. Die zeitlose, separierte und voll ausgestattete Einbauküche mit massiven Vollholz-Fronten verfügt über genügend Raum einen kleinen Frühstückstisch zu platzieren. Sie passt sich vom Stil an das elegante Treppenhaus an. Naturholz- Fischgrätparkett und Fußbodenheizung sorgen für eine gute Haptik und heimelige Wärme in allen Wohnräumen. Ein Abstellraum in der Wohnung, wo auch die Waschmaschine Platz findet, ein kleiner Kellerraum und die beiden Tiefgaragen runden das ansprechende Angebot ab. Besonders die Tiefgaragenplätze kann man in dieser Lage nicht missen! Sie müssen für je 50.000€ mit übernommen werden. Das monatliche Wohngeld für Wohnung und Tiefgarage beträgt etwa 500 € inklusive der Instandhaltungsrücklage und Heizungskosten und wird zum Jahreswechsel neu berechnet. Aus Rücksicht auf die derzeitigen Bewohner werden Visualisierungen der Haupträume genutzt. Lassen Sie sich eine Besichtigung dieses traumhaften Gesamtpaketes nicht entgehen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 24187020 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

## Alles zum Standort

Kurze Wege und maximale Mobilität sind heute mehr denn je ein zentraler Wunsch vieler Menschen, die in der Großstadt leben. Die Innenstadt ist mit ihrem breiten Angebot an exklusiven Boutiquen und individuellen Einkaufsmöglichkeiten in nur einigen Minuten fußläufig erreichbar. Zusätzlich bietet die nähere Umgebung eine perfekte Infrastruktur mit einer Vielzahl an Restaurants, Cafés, Hotels, Banken und Schulen direkt an der Rothenbaumchaussee oder dem Grindelhof. Das legendäre Abaton Kino, die Hamburgische Staatsoper sowie die Hamburger Kammerspiele runden das kulturelle Angebot neben den großen Museen ab. Das weit über Hamburgs Grenzen hinaus bekannte Gewässer – die Außenalster – zählt zu den schönsten innerstädtischen Segler- und Wassersportrevieren und bietet neben dem Wasser auch viele weitere Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und diversen weiteren Sportaktivitäten. Insgesamt ist Rotherbaum ein beliebtes Wohngebiet für Menschen jeden Alters, die eine hohe Lebensqualität schätzen und dennoch in der Nähe des Stadtzentrums wohnen möchten. Rotherbaum liegt im Zentrum von Hamburg und grenzt an andere beliebte Stadtteile wie Eimsbüttel, Harvestehude, Hoheluft, Eppendorf und die Altstadt. Eine der bekanntesten Sehenswürdigkeiten in fußläufiger Nähe ist der Botanische Garten „Planten un Blomen“ der Universität Hamburg, der eine der größten und vielfältigsten Pflanzensammlungen Europas beherbergt. Darüber hinaus befindet sich angrenzend das bekannte CCH (Congress Center Hamburg), das zu den größten Kongresszentren Europas gehört. Das berühmte "Tennisstadion am Rothenbaum" befindet sich ebenfalls in fußläufiger Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die U-Bahn-Stationen „Hallerstraße“ und „Rothenbaumchaussee“ sowie mehrere Buslinien ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit aller Hamburger Stadtgebiete. Die Entfernung zum Flughafen beträgt ca. 15 Minuten mit dem Auto.



**Objektnummer: 24187020 - 20146 Hamburg – Rotherbaum**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.1.2028. Endenergieverbrauch beträgt 94.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24187020 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Preuß

---

Papenhuder Straße 27 Hamburg – Alster-Ost

E-Mail: [hamburg.alster-ost@von-poll.com](mailto:hamburg.alster-ost@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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