

Hamburg – Winterhude

# Wohntraum in bester Lage mit individuellem Grundriss und Balkon!

Objektnummer: 24187014



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

KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24187014 - 22303 Hamburg – Winterhude

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

Objektnummer: 24187014 - 22303 Hamburg – Winterhude

## Auf einen Blick

Objektnummer	24187014
Wohnfläche	ca. 84 m <sup>2</sup>
Etage	5
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1900

Kaufpreis	699.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24187014 - 22303 Hamburg – Winterhude

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	196.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.09.2019	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24187014 - 22303 Hamburg – Winterhude

## Die Immobilie





Objektnummer: 24187014 - 22303 Hamburg – Winterhude

## Die Immobilie



Objektnummer: 24187014 - 22303 Hamburg – Winterhude

## Die Immobilie





Objektnummer: 24187014 - 22303 Hamburg – Winterhude

## 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: 24187014 - 22303 Hamburg – Winterhude

## Die Immobilie



Objektnummer: 24187014 - 22303 Hamburg – Winterhude

## Die Immobilie





Objektnummer: 24187014 - 22303 Hamburg – Winterhude

## 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)

Objektnummer: 24187014 - 22303 Hamburg – Winterhude

## 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: 24187014 - 22303 Hamburg – Winterhude

## Grundrisse



3. Obergeschoss

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: 24187014 - 22303 Hamburg – Winterhude

## Ein erster Eindruck

Wohnraum in bester Lage mit individuellem Grundriss und Balkon! Die äußerst gepflegte Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 84 m<sup>2</sup> befindet sich in einem um das Jahr 1900 fertiggestellten Haus und befindet sich in bester Lage zwischen Mühlenkamp und Goldbekmarkt. Die charmante Wohnung im viertem Obergeschoss verfügt über ein einladendes Entree, drei Zimmer, darunter ein derzeit durch Flügeltüren miteinander verbundener Wohn- und Essbereich mit lichten Balkon sowie ein Vollbad. Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Dachboden. Der helle und freundliche Balkon lädt zum Verweilen ein und bietet einen schönen Ausblick ins Grüne. Er ist dem stilvollen Wohn- und Essbereich vorgelagert. Im Jahr 2023 wurde die Einbauküche aus Echtholz handwerklich maßgefertigt. Die Küche bietet Platz für einen Esstisch an dem bis zu vier Personen Platz haben und verfügt über alle üblichen Gerätschaften sowie einen Abstellraum. Durch den individuellen Grundriss der Küche ergibt sich ein ganz besonderes Raumgefühl. Zusammen mit dem großen Fenster ein Ort, an dem es sich auch wunderbar mit Freunden aushalten lässt. Das Vollbad ist klassisch weiß gefliest und mit Hamburger Bordüre versehen. Es verfügt über eine große Eckbadewanne mit Duschköglichkeit. Ein luxuriöses WC/Bidet wurde erst kürzlich eingebaut. Ein schöner Pitchpine-Dielenboden verbindet alle Räumlichkeiten miteinander und unterstreicht die besondere historische Altbauatmosphäre der gesamten Wohnung. Eine Grundsanierung fand bereits im Jahre 2012 statt, bei der Elektrik, Schaltersystem, Heizkörper und Deckenspots erneuert wurden. Die Wohnung verfügt über eine Etagenheizung und eine gehobene Ausstattungsqualität. Durch die Modernisierungen in den letzten Jahren erstrahlt die Immobilie in einem zeitgemäßen und ansprechenden Zustand. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare, oder die ganz kleine Familie, die auf der Suche nach einer gepflegten Immobilie in bester infrastruktureller Lage sind. Die gut durchdachte Raumgestaltung und die hochwertige Ausstattung machen diese Wohnung zu einem wahren Wohnraum. Ein Abstellraum komplettiert dieses entzückende Angebot. Im Wohngeld von 225 € sind die Rücklagen in Höhe von 55€ schon enthalten. Heizung, Strom und Wasser kommen noch separat. Nehmen Sie die Chance einer Besichtigung wahr, bevor es die anderen tun. Sie werden sich hier wohl fühlen. Wir freuen uns von Ihnen zu hören.

Objektnummer: 24187014 - 22303 Hamburg – Winterhude

## Alles zum Standort

Winterhude Dieser wunderschöne Kiez zählt nicht umsonst zu einem der exklusivsten und begehrtesten Wohngenden Hamburgs. Wer hier lebt, braucht den Stadtteil eigentlich gar nicht mehr verlassen: Urbanes Leben mit Kultur, Shopping und kulinarischen Highlights auf den Szenepromenaden Mühlenkamp, Gertigstraße und Poelchaukamp sorgen für Abwechslung. Freizeitaktivitäten im Stadtpark und vor allem viel, viel Grün und das Wasser der Alster machen Winterhude einzigartig und besonders lebenswert. Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Lage am Mühlenkamp, die zahlreiche Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und öffentliche Verkehrsmittel sind direkt vor der Tür zu finden. Das besondere Highlight: Der Goldbekmarkt, einer der schönsten und vielseitigsten deutschen Märkte, ist nur einen Steinwurf entfernt. Winterhude – ein einst kleines Bauerndörfchen – ist heute ein vielseitiger und trendiger Stadtteil, der im Bezirk Hamburg-Nord liegt. Winterhude selbst ist mit ca. 55.000 Einwohnern einer der größten Stadtteile der Hansestadt. Die bekannteste Grünfläche in Winterhude ist zweifellos der Stadtpark mit dem Stadtparksee und dem beliebten Planetarium. Südlich begrenzt wird Winterhude durch die als Segel-Mekka bekannte Außenalster mit ihren schönen Spazierwegen. Die gut 7,5 km eignen sich hervorragend als Rundwanderweg oder als Joggingstrecke mitten in Hamburg. Weitere Sport- und Freizeitangebote wie z.B. Tennis und Hockey (Harvestehuder Tennis und Hockey Club), das exklusive Fitnessstudio „Aspria“ mit Hallen- und Freibad sowie Saunalandschaft, als auch Stand-Up-Paddling, Ruder- und Sportvereine, sind fußläufig zu erreichen. Hier haben Sie reichlich Möglichkeiten Ihre Freizeit zu genießen. Die U-Bahnlinien U1 und U3 sowie diverse Buslinien (u. a. Metrobusse 6, 17 und 25) erschließen den Stadtteil und sorgen für kurze Wege. Eine Bushaltestelle befindet sich beispielsweise direkt vor der Haustür. Durch die zentrale Lage Winterhudes ist das einfache Erreichen des Hauptbahnhofes, des Flughafens und der großen Ausfahrtsstraßen garantiert.

Objektnummer: 24187014 - 22303 Hamburg – Winterhude

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.9.2019. Endenergiebedarf beträgt 196.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. 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.



Objektnummer: 24187014 - 22303 Hamburg – Winterhude

## 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)