

Hamburg – Winterhude

# Traumlage und Alsternähe - was will man mehr?

Objektnummer: 24252010



KAUFPREIS: 529.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 59 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 24252010 - 22301 Hamburg – Winterhude

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

Objektnummer: 24252010 - 22301 Hamburg – Winterhude

## Auf einen Blick

Objektnummer	24252010
Wohnfläche	ca. 59 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	2
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1.5
Badezimmer	1
Baujahr	1890

Kaufpreis	529.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 24252010 - 22301 Hamburg – Winterhude

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Elektro		

Objektnummer: 24252010 - 22301 Hamburg – Winterhude

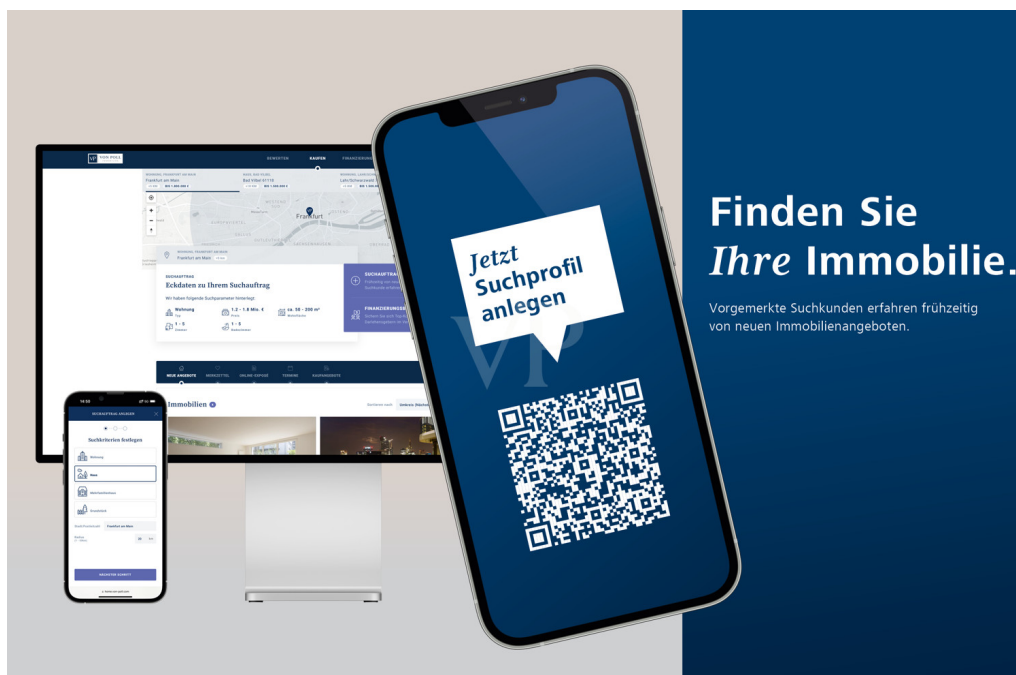
## Die Immobilie





Objektnummer: 24252010 - 22301 Hamburg – Winterhude

## Die Immobilie



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



Objektnummer: 24252010 - 22301 Hamburg – Winterhude

## Die Immobilie



**Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?**

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere Online-Immobilienbewertung unter [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com) und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.

Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.



Objektnummer: 24252010 - 22301 Hamburg – Winterhude

## Die Immobilie





Objektnummer: 24252010 - 22301 Hamburg – Winterhude

## Die Immobilie



Marcel Karstens

Immobilienkaufmann (IHK)  
Geprüfter freier Sachverständige  
für Immobilienbewertung (WertCert®)  
Geschäftstelleninhaber

**T: 040 - 27 14 27 80**

[marcel.karstens@von-poll.com](mailto:marcel.karstens@von-poll.com)

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



Objektnummer: 24252010 - 22301 Hamburg – Winterhude

## Die Immobilie



## WIR SIND FÜR SIE DA

### WIR BIETEN IHNEN:

- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Hypothekenzertifikat
- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus über 500 Darlehensgebern
- 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



Ich berate Sie  
gerne in einem  
persönlichen  
Gespräch.

IHR ANSPRECHPARTNER:  
**SEBASTIAN PLASS**  
Baufinanzierungsspezialist

M.: 0162 - 406 40 17  
sebastian.plass@vp-finance.de

In freier Handelsvertretung für die FP Finance Hamburg GmbH & Co. KG

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

Objektnummer: 24252010 - 22301 Hamburg – Winterhude

## Die Immobilie





Objektnummer: 24252010 - 22301 Hamburg – Winterhude

## Die Immobilie



VON POLL  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
2023-2024  
Top-Makler Hamburg  
★★★★★  
Hochkompetenz für  
von Poll Immobilien  
Wandsbek  
DE 10117-1400 Makler GZ 57/2018 WBS 00124

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung  
★★★★★ **4,9**

Shop Hamburg – Wandsbek | Amtsstraße 20 | 22143 Hamburg | T.: 040 - 27 14 278 0 | hamburg.wandsbek@von-poll.com



Objektnummer: 24252010 - 22301 Hamburg – Winterhude

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Hamburg**



Höchstnote für

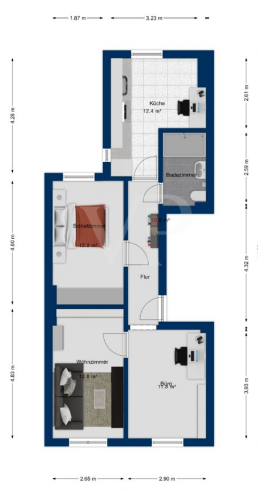
**von Poll Immobilien  
Wandsbek**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 24252010 - 22301 Hamburg – Winterhude

## 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: 24252010 - 22301 Hamburg – Winterhude

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 53 m<sup>2</sup>. Das Objekt befindet sich in einem historischen, denkmalgeschützten Gebäude, das ca. im Jahr 1890 erbaut wurde. Die Wohnung verfügt über 2,5 Zimmer, die individuell genutzt werden können. Ein modernes Badezimmer mit ausreichend Platz und einer Dusche. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Nachtspeicherheizung. Die Wohnung ist derzeit vermietet, die Nettokaltmiete beträgt 800,00€. Die Lage des Objekts ist sehr beliebt und bietet eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Eine Vielzahl Einkaufsmöglichkeiten, tollen Restaurants und Freizeitangeboten befinden sich in unmittelbarer Nähe, was den Wohnkomfort erhöht. Aufgrund der Größe eignet sich die Wohnung ideal für Singles oder Paare, die eine gemütliche und gut geschnittene Wohnung in einer der beliebtesten Lagen suchen. Die klare Raumaufteilung schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet genügend Platz für individuelle Einrichtungsideen. Die Wohnung ist besticht durch die hohen Decken und den Dielenboden, des stilechten Altbaus. Die Küche wurde vor einigen Jahren erneuert und bietet genügend Platz, um dort einen Esstisch zu stellen. Zudem gibt es dort die Möglichkeit eine Waschmaschine und einen Geschirrspüler aufzustellen. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als eine ansprechende Immobilie mit Potenzial. Die Kombination aus historischem Flair, beliebter Lage und gemütlicher Wohnfläche macht sie zu einem interessanten Angebot für alle, die auf der Suche nach einem besonderen Zuhause sind. Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin, um Ihnen die Vorzüge dieser Immobilie persönlich zu zeigen.

Objektnummer: 24252010 - 22301 Hamburg – Winterhude

## Alles zum Standort

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Winterhude des Mühlenkamps. Winterhude gehört mit seiner Nähe zur Alster wie auch Innenstadt zu den absolut bevorzugten Wohngegenden Hamburgs – mit beeindruckenden Stadtvillen, häufig mit Baujahren um die Jahrhundertwende. In der näheren Umgebung befindet sich die Außenalster, die zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren einlädt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie sämtliche weitere Dienstleister sind fußläufig erreichbar. Zahlreiche ansprechende Cafés und gute Restaurants sowie stilvolle Boutiquen prägen das nähere Umfeld. Des Weiteren laden die bekannten Einkaufsstraßen Mühlenkamp und Poelchaukamp zu ausgedehnten Shoppingtouren ein. Verschiedene Kindergärten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Der Stadtteil Winterhude verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. In ca. 15 Minuten gelangen Sie mit Bussen oder der U-Bahn (U3) in die Hamburger Innenstadt. Mit dem Auto erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in ca. 10 Minuten. Den Hamburger Flughafen erreichen Sie mit dem ÖPNV in ca. 30 Minuten und mit dem Auto in ca. 15 Minuten.



Objektnummer: 24252010 - 22301 Hamburg – Winterhude

## Sonstige Angaben

**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: 24252010 - 22301 Hamburg – Winterhude

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marcel Karstens

---

Amtsstraße 20 Hamburg – Wandsbek  
E-Mail: [hamburg.wandsbek@von-poll.com](mailto:hamburg.wandsbek@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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