

Hamburg – Hamm-Süd

# Zentrale 3ZI- Wohnung im Hochparterre: teilmöbliert und ready to rent!

Objektnummer: 24187028



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

KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 64 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24187028 - 20537 Hamburg – Hamm-Süd

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

Objektnummer: 24187028 - 20537 Hamburg – Hamm-Süd

## Auf einen Blick

Objektnummer	24187028	Kaufpreis	289.000 EUR
Wohnfläche	ca. 64 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1954	Modernisierung / Sanierung	2023
		Zustand der Immobilie	modernisiert
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24187028 - 20537 Hamburg – Hamm-Süd

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	135.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.03.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 24187028 - 20537 Hamburg – Hamm-Süd

## Die Immobilie





Objektnummer: 24187028 - 20537 Hamburg – Hamm-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 24187028 - 20537 Hamburg – Hamm-Süd

## Die Immobilie





Objektnummer: 24187028 - 20537 Hamburg – Hamm-Süd

## Die Immobilie





Objektnummer: 24187028 - 20537 Hamburg – Hamm-Süd

## 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: 24187028 - 20537 Hamburg – Hamm-Süd

## 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)



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### Finden Sie *Ihre* Immobilie.

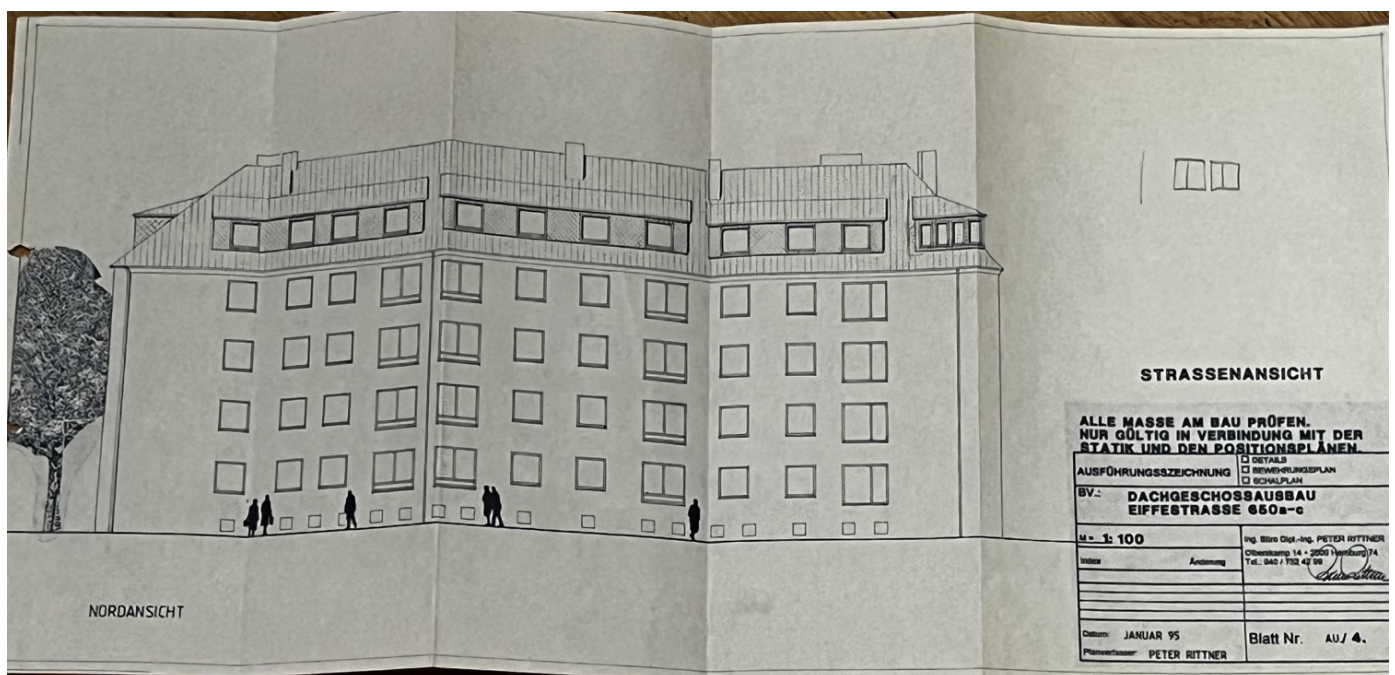
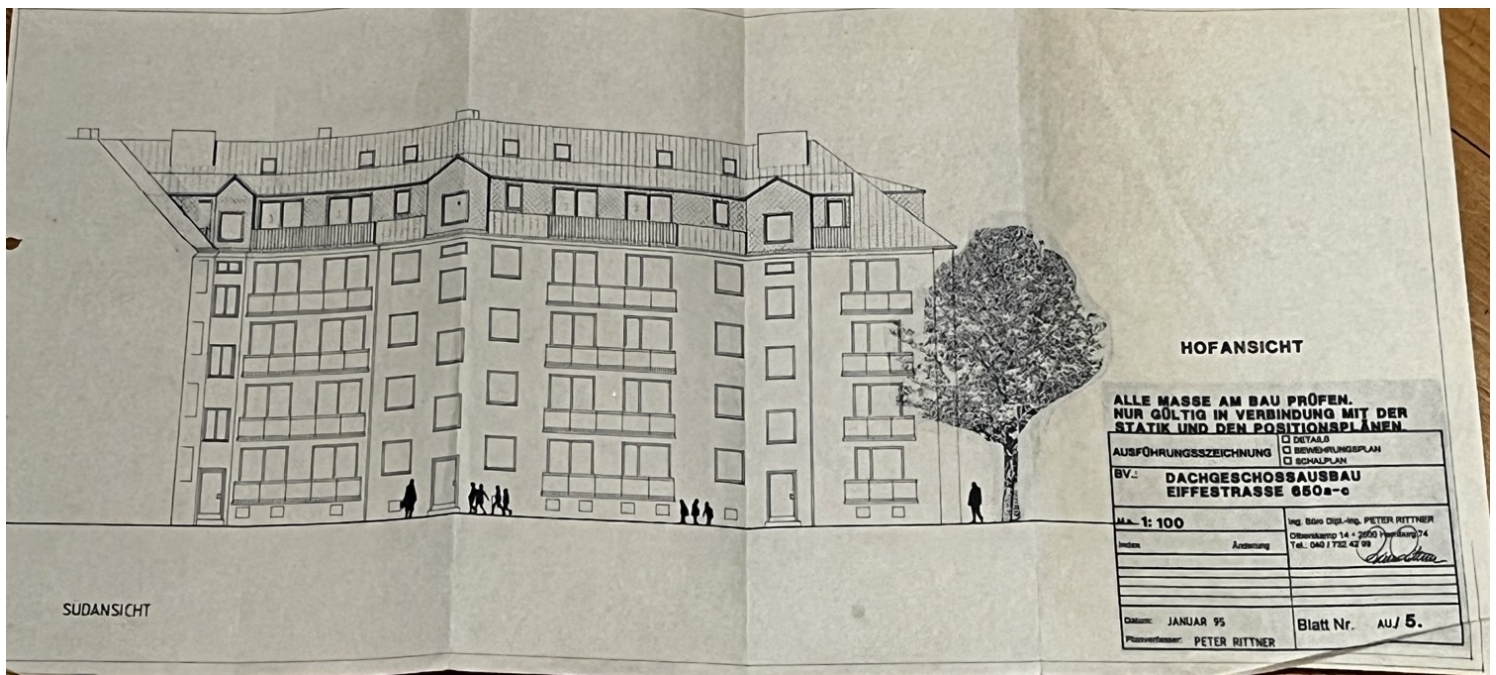
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 24187028 - 20537 Hamburg – Hamm-Süd

## Die Immobilie





Objektnummer: 24187028 - 20537 Hamburg – Hamm-Süd

## Ein erster Eindruck

Hamm-Süd: 3ZI Einsteigerwohnung mit Balkon im Hochparterre! Ob als Anlage oder erstmal zum selber Nutzen - hier sind Sie frei in der Wahl. Die hier angebotene 3 ZI - Wohnung mit Balkon im Hochparterre befindet sich in einem typischen Gelbklinker – Gebäude aus dem Jahre 1954 direkt an der Eiffestraße. Ein gepflasterter Weg führt zum schön angelegten Innenhof der begrünten Anlage, wo sich auch der Hauseingang befindet. Das frisch gestrichene Treppenhaus punktet mit viel Helligkeit durch Fenster. Angekommen in der Wohnung öffnen sich ca. 64 gut aufgeteilten Quadratmeter, welche zuletzt möbliert für etwa 1.100 € warm vermietet wurden. Die Möblierung wird bei diesem Angebot inklusive mit verkauft. Sie können also direkt mit einer möblierten Vermietung weitermachen/ durchstarten. Einen Kontakt zum Vermittlungsservice geben wir gerne weiter. Durch den zentralen Flur erreichen Sie alle Räumlichkeiten. Die große Einbauküche verfügt über ausreichend Platz für einen Esstisch. Zurzeit ist die Küche, ähnlich wie das Bad und die weiteren Räume, in einem normalen Zustand und einer dementsprechend normalen Qualität vorzufinden. Für gehobene Vermietung oder auch Eigennutz werden Sie sicher das Ein oder Andere modernisieren wollen. Der Balkon ist dem Wohnzimmer vorgelagert. Dieser ist ruhig zum Innenhof und nach Südwesten ausgerichtet. Folgende Sanierungen haben stattgefunden: - Dach: 1995 - Balkone: 2018 - Treppenhausanstrich: 2023 - Sicherungskasten: 2023 Das Hausgeld inkl. Heizung (112 €) und Rücklage (64 €) liegt derzeit bei monatlich 310 €. Beheizt wird das Haus durch eine Gaszentralheizung. Eine gut funktionierende Verwaltung sorgt für den positiven Gesamtzustand. Sonderumlagen sind aktuell nicht geplant. Die von der Gemeinschaft angesparten Gesamtrücklagen betragen aktuell sehr gute 212.000 €.

Objektnummer: 24187028 - 20537 Hamburg – Hamm-Süd

## Alles zum Standort

Naturnahes Leben inmitten der City? Hamburg Hamm bietet Ihnen dieses Privileg. Auch wenn Hamm ein noch verhältnismäßig unbekannter Stadtteil ist, blüht der Stadtteil im Bezirk Hamburg-Mitte vor allem durch die derzeit noch moderaten Preise auf. Als ein einst bevorzugter Villenvorort wohlhabender Kaufleute, wuchs Hamm in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts zu einem der bevölkerungsdichtesten Stadtteilen heran, bevor Hamm im Zweiten Weltkrieg nahezu vollständig zerstört wurde. Seit Anfang der 1950er Jahre bauten vor allem Wohnungsbaugenossenschaften den Stadtteil wieder auf, sodass heute ca. 38.000 Einwohner in Hamm leben. Neben aller Urbanität hat Hamm auch eine der größten und ältesten Grünanlagen der Stadt zu bieten: Der Hammer Park. Hier sind erholende Spaziergänge oder Joggingrunden durch den weitläufigen und in verschiedene Bereiche gegliederte Park eine sehr geeignete Möglichkeit zur Erholung. Neben dem Hammer Park sind auch der Blohms Park, der Thörls Park und die Bille beliebte und naturnahe Orte zum Herunterkommen bzw. sich sportlich zu betätigen. Oder aber Sie werden Mitglied in einem der acht Kleingartenvereine, die besonders für Gartenfreunde besonderen Anreiz haben. Hamm verfügt zudem über ein kleines, aber persönliches Shopperlebnis. An nahezu jeder Straße befinden sich kleine Geschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken. Darüber hinaus beleben Kultur-, Sport- und Gastronomieeinrichtungen das Stadtbild. Die Nachbarschaft Hamms etabliert sich durch die Stadtteile Eilbek im Norden, Marienthal und Horn im Osten, Rothenburgsort im Süden und Borgfelde und Hammerbrook im Westen. Die U-Bahnlinie U2 und U4, die S-Bahnlinie S1 und die Regionalbahnlinie RB61 sowie diverse Buslinien (u. a. Metrobusse 6 und 25) erschließen den Stadtteil und sorgen für kurze Wege. Durch die zentrale Lage Hamms ist das einfache Erreichen des Hauptbahnhofes, des Flughafens und der großen Ausfahrtsstraßen garantiert.

Objektnummer: 24187028 - 20537 Hamburg – Hamm-Süd

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.3.2029. Endenergieverbrauch beträgt 135.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24187028 - 20537 Hamburg – Hamm-Süd

## 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)