

Hamburg – Winterhude

Helle Souterrainwohnung im schicken Winterhude

Objektnummer: 24139009



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82,9 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24139009 - 22299 Hamburg – Winterhude

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

Objektnummer: 24139009 - 22299 Hamburg – Winterhude

Auf einen Blick

Objektnummer	24139009	Kaufpreis	550.000 EUR
Wohnfläche	ca. 82,9 m ²	Wohnungstyp	Souterrain
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1918		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 24139009 - 22299 Hamburg – Winterhude

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24139009 - 22299 Hamburg – Winterhude

Die Immobilie



Objektnummer: 24139009 - 22299 Hamburg – Winterhude

Die Immobilie



Objektnummer: 24139009 - 22299 Hamburg – Winterhude

Die Immobilie



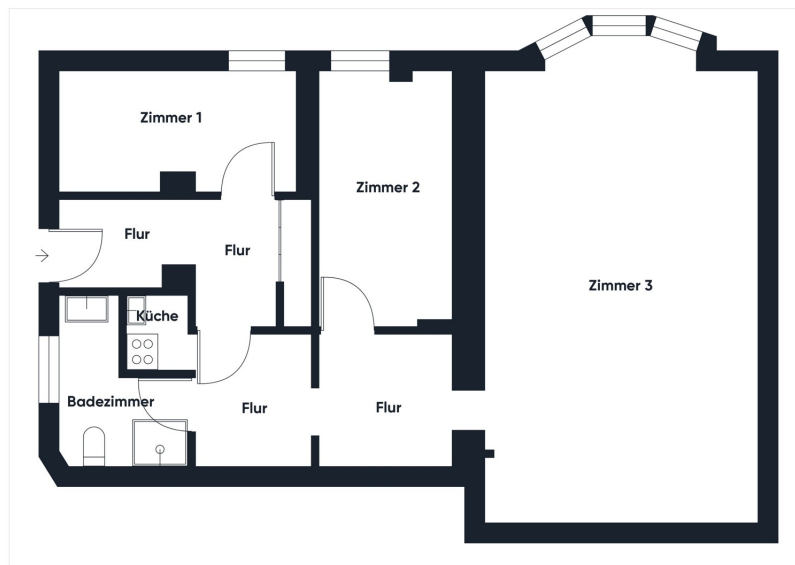
Objektnummer: 24139009 - 22299 Hamburg – Winterhude

Die Immobilie



Objektnummer: 24139009 - 22299 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: 24139009 - 22299 Hamburg – Winterhude

Ein erster Eindruck

Diese charmante Souterrain-Wohnung in der Willistraße bietet auf ca. 83 qm ein ideales Zuhause für ein bis zwei Personen oder auch eine kleine Familie. Eine Nutzung als Home Office oder Büro wäre ebenfalls möglich. In der ganzen Wohnung wurde gerade erst neuer Holzboden verlegt (außer in dem gefliesten Zimmer). Die glattverputzten Wände und eine Deckenhöhe von bis zu 2,70 m lassen ein modernes und großzügiges Raumgefühl entstehen. Da die Wohnung zuletzt gewerblich genutzt wurde, ist aktuell nur eine kleine Teeküche vorhanden. Der Einbau einer größeren Küche in einem der anderen Räume ist problemlos möglich (siehe Grundrissvariante). Man betritt die Wohnung über einen eigenen Eingang und gelangt von dort in den Flur mit praktischen Einbauschränken. Zur linken Seite befindet sich das Zimmer 1 mit Bodenfliesen und Außenfenster. Aktuell wird dieser Raum als Abstellfläche genutzt. Eine Küche ist hier ebenso denkbar wie ein Arbeitszimmer oder auch ein weiteres Schlafzimmer. Die kleine Teeküche ist in einer Nische untergebracht, die genauso gut als Abstellkammer oder als Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen-Anschluss dienen könnte. Das moderne Bad ist mit einer Dusche und Außenfenster versehen. Über einen geräumigen Zwischenflur, in dem auch ein Einbauschränk Platz hätte, erreichen Sie zwei weitere Zimmer. Das jetzige Büro (Zimmer 2) eignet sich ideal für ein Schlafzimmer und das große Zimmer 3 ist prädestiniert für einen schönen offenen Wohn-/Essbereich mit Küchenblock. Die bestehende Raumaufteilung bietet jedoch diverse Optionen und kann leicht an Ihre individuellen Bedürfnisse angepasst werden. Außerhalb der Wohnung besteht die Möglichkeit einen Teil des Gartens zu nutzen und dort erholsame Stunden im Freien zu verbringen. Außerdem steht auf dem Grundstück ein praktischer Fahrradschuppen zur Verfügung und für den PKW gibt es einen eigenen Außenstellplatz direkt vor der Tür. Die Wohnung besticht durch ihre hervorragende Lage in Winterhude, nur einen Katzensprung vom Rondeelteich und dem Leinpfadkanal entfernt, der direkt hinter dem Grundstück verläuft.

Objektnummer: 24139009 - 22299 Hamburg – Winterhude

Ausstattung und Details

- 3 Zimmer
- Gartennutzung
- Stellplatz
- Fahrradschuppen

Objektnummer: 24139009 - 22299 Hamburg – Winterhude

Alles zum Standort

Die angebotene Wohnung befindet sich im begehrten Hamburger Stadtteil Winterhude – einer der beliebtesten und exklusivsten Wohnlagen Hamburgs, die für ihre naturnahe Lage und hohe Lebensqualität bekannt ist. Der nahegelegene Stadtpark und die Außenalster laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten im Grünen ein und bieten ideale Bedingungen für Spaziergänge, Joggingrunden und Radtouren. In unmittelbarer Nähe finden sich zudem exklusive Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie der Harvestehuder Tennis- und Hockey Club und Angebote für Stand-Up-Paddling, Rudern sowie weitere Wassersportarten – alles bequem zu Fuß erreichbar. Die Infrastruktur in Winterhude erfüllt höchste Ansprüche. Verschiedene Supermärkte liegen in unmittelbarer Nähe und sind problemlos zu Fuß erreichbar. Darüber hinaus verleihen zahlreiche Cafés, Restaurants und kleine Boutiquen in den charmanten Seitenstraßen dem Viertel eine lebendige, einladende Atmosphäre. Auch die Verkehrsanbindung ist exzellent: Die U-Bahn-Station „Sierichstraße“ (Linie U3) ist in etwa 5 Gehminuten erreichbar und ermöglicht, ebenso wie die Buslinie 19, eine schnelle Verbindung zur Hamburger Innenstadt. Der Flughafen Hamburg ist in weniger als 15 Minuten mit dem Auto erreichbar, und über die A7 sowie den Ring 2 ist eine bequeme Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gegeben.

Objektnummer: 24139009 - 22299 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: 24139009 - 22299 Hamburg – Winterhude

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ann-Kristin Moerchen & Nadja Skala

Eppendorfer Weg 253 Hamburg – Alster-West

E-Mail: hamburg.alster-west@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com