

Hamburg – Hoheluft-West

4 Zimmer Altbauwohnung im Generalsviertel

Objektnummer: 25139002



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25139002 - 20253 Hamburg – Hoheluft-West

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

Objektnummer: 25139002 - 20253 Hamburg – Hoheluft-West

Auf einen Blick

Objektnummer	25139002	Kaufpreis	750.000 EUR
Wohnfläche	ca. 89 m ²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Badezimmer	1		
Baujahr	1902	Modernisierung / Sanierung	2005
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25139002 - 20253 Hamburg – Hoheluft-West

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 25139002 - 20253 Hamburg – Hoheluft-West

Die Immobilie



Objektnummer: 25139002 - 20253 Hamburg – Hoheluft-West

Die Immobilie



Objektnummer: 25139002 - 20253 Hamburg – Hoheluft-West

Die Immobilie



Objektnummer: 25139002 - 20253 Hamburg – Hoheluft-West

Die Immobilie



Objektnummer: 25139002 - 20253 Hamburg – Hoheluft-West

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: 25139002 - 20253 Hamburg – Hoheluft-West

Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese bezaubernde Vierzimmerwohnung im charmanten Generalsviertel von Hoheluft-West vereint den zeitlosen Charme eines Altbaus mit modernem Wohnkomfort. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude aus dem Jahr 1902 bietet Ihnen mit nur zwei Parteien pro Etage eine ruhige und private Wohnatmosphäre. Zur Straßenseite hin erwarten Sie zwei lichtdurchflutete Zimmer, die durch stilvolle Schiebetüren miteinander verbunden sind, jedoch jeweils über einen eigenen Zugang zum Flur verfügen. Momentan werden diese Räume als Wohnzimmer und Schlafzimmer genutzt, doch auch ein offener Wohn- und Essbereich wäre hier denkbar. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den nach Südwesten ausgerichteten Balkon, der dazu einlädt, die Sonne in vollen Zügen zu genießen. Der hintere Balkon, der zum ruhigen Innenhof führt, bietet einen perfekten Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien. Die beiden weiteren Zimmer eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer und bieten viel Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen. Von einem der Zimmer aus haben Sie Zugang zum hinteren Balkon. Zudem gibt es hier einen abgetrennten Bereich, der derzeit als Schlaf- und Arbeitszimmer genutzt wird, aber auch als begehbare Kleiderschrank oder ähnliches dienen könnte. Das Badezimmer ist mit zwei kleinen Außenfenstern ausgestattet, die für eine angenehme Belüftung sorgen. Waschmaschine und Trockner finden in einer separaten Kammer Platz, während eine zweite Kammer zusätzlichen Stauraum bietet. Die Einbauküche kann auf Wunsch übernommen werden oder aber Sie erschaffen sich hier Ihre individuelle Traumküche! Die Wohnung besticht durch elegante, klassische Holzdielen und stilvolle Holzfenster, die den Charme des Altbaus unterstreichen. Die durchgehend glatt verputzten Wände verleihen den Räumen eine harmonische und einladende Atmosphäre. Sie wird Ihnen frei übergeben, sodass Sie sofort einziehen und Ihr neues Zuhause nach Ihren Wünschen gestalten können. Ein Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet Ihnen zusätzliche Abstellfläche. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser traumhaften Wohnung im Generalsviertel verzaubern!

Objektnummer: 25139002 - 20253 Hamburg – Hoheluft-West

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im begehrten Stadtteil Hoheluft-West, im charmanten Generalsviertel. Diese zentrale Lage bietet eine perfekte Mischung aus hoher Lebensqualität und urbanem Komfort. Zwischen dem Eppendorfer Weg und der Bismarckstraße gelegen, profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, gemütlichen Cafés, exquisiten Restaurants und stilvollen Boutiquen direkt vor der Tür. Besonders hervorzuheben ist der Isemarkt, einer der ältesten und schönsten Wochenmärkte Hamburgs, der mit frischen Produkten, regionalen Spezialitäten und einem breiten Angebot begeistert. Auch die bekannte Osterstraße ist in wenigen Gehminuten erreichbar und rundet das vielseitige Angebot ab. Für Familien ist die Lage ebenfalls ideal: Verschiedene Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die Umgebung bietet zudem eine exzellente medizinische Versorgung mit mehreren Ärzten, Apotheken und weiteren Dienstleistern in unmittelbarer Nähe. Naturliebhaber kommen ebenfalls auf ihre Kosten. Zahlreiche Grünflächen und Parks laden zum Entspannen und Erholen ein. Der nahegelegene Isebekkanal ist perfekt für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten. Auch der Park am Weiher, der Innocentiapark und der Eppendorfer Park befinden sich in der Nähe und bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr könnte nicht besser sein: Die U-Bahn-Station „Hoheluftbrücke“ ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum sowie zu anderen Stadtteilen. Auch mehrere Buslinien stehen zur Verfügung und gewährleisten eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Gebiete. Die Innenstadt ist in nur etwa 15 Minuten erreichbar, der Flughafen in ca. 20 Minuten, und auch die Autobahnauffahrt ist in kürzester Zeit zu erreichen – ideal für Pendler. Insgesamt bietet die Lage dieser Wohnung die perfekte Kombination aus urbanem Leben, Natur und hervorragender Infrastruktur. Sie wohnen in einem lebendigen Viertel, das sowohl Ruhe als auch die Vorzüge einer Großstadt vereint – ein idealer Ort für Familien, Paare und Singles, die das Beste aus beiden Welten suchen.

Objektnummer: 25139002 - 20253 Hamburg – Hoheluft-West

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: 25139002 - 20253 Hamburg – Hoheluft-West

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ass. jur. 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