

Hamburg – Hamm-Mitte

# Gepflegt & zentral - perfekt für Erstkäufer und Wiederholungstäter!

Número de propiedad: 25187001



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

PRECIO DE COMPRA: 275.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 54 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25187001 - 20537 Hamburg – Hamm-Mitte

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25187001 - 20537 Hamburg – Hamm-Mitte

## De un vistazo

Número de propiedad	25187001
Superficie habitable	ca. 54 m <sup>2</sup>
Piso	2
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1984
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 46 EUR (Alquilar)

Precio de compra	275.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2020
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada

Número de propiedad: 25187001 - 20537 Hamburg – Hamm-Mitte

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	155.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	06.08.2028	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1985

Número de propiedad: 25187001 - 20537 Hamburg – Hamm-Mitte

## La propiedad



Número de propiedad: 25187001 - 20537 Hamburg – Hamm-Mitte

## La propiedad



Número de propiedad: 25187001 - 20537 Hamburg – Hamm-Mitte

## La propiedad



Número de propiedad: 25187001 - 20537 Hamburg – Hamm-Mitte

## La propiedad



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

www.von-poll.com



Número de propiedad: 25187001 - 20537 Hamburg – Hamm-Mitte

## La propiedad



**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**

**Matthias Preuß**  
Immobilienmakler (IHK)  
Geschäftsstellenleiter  
T: 040 - 41 34 63 30 0  
[matthias.preuss@von-poll.com](mailto:matthias.preuss@von-poll.com)

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

Número de propiedad: 25187001 - 20537 Hamburg – Hamm-Mitte

## Planos de planta

### 2. Obergeschoß



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25187001 - 20537 Hamburg – Hamm-Mitte

## Una primera impresión

Diese sehr schön geschnittene und top gepflegte Zweiraum- Wohnung mit ca. 54 m<sup>2</sup> befindet sich im zweiten Obergeschoss des 1984/ 1985 erbauten Mehrfamilienhauses und ist nach Westen ausgerichtet. Die klassisch anmutende Rotklinker-Architektur ist ansprechend und wird wunderschön mit altem Baumbestand eingefasst und von einer kleinen Rasenfläche begleitet. Sie haben reichlich Abstand zu weiteren Gebäuden und blicken ins Grüne. Ein mit großen Fenstern ausgestattetes Treppenhaus führt Sie zur Wohnung. Der zentrale Flur verbindet die Räumlichkeiten. Der besonders großzügige Wohnbereich überzeugt mit seiner großen Fensterfront und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Wohnen, Essen und auch Arbeiten können hier praktisch untergebracht werden. Ein zeitloses und helles Laminat begleitet durch die Wohnräume. Das gut geschnittene Schlafzimmer ist zum ruhigen Innenhof ausgerichtet und bietet ausreichend Platz für Schrank und Co. Die moderne Einbauküche wurde in 2020 erneuert und verfügt über ein großes Fenster zum Lüften. Komplettiert wird diese ansprechende Wohnung von einem kleinen mit weiß-anthrazit farbigen Fliesen gestaltetes Duschbad. Hier ist sogar Platz für eine Waschmaschine. Folgende Sanierungen wurden jüngst durchgeführt: in 2017/2018: Duschbad, Türen und Türrahmen, hochwertiges Laminat In 2019: Wände komplett verputzt In 2020: Einbauküche Zur Wohnung gehört ein geräumiger und sehr praktischer Dachbodenraum, daher können Sie alles selten Benutzte ganz einfach aus der Wohnung verbannen. Des Weiteren steht ein Trockenboden für die Wäsche unterm Dach und ein Waschraum für die Gemeinschaft im Kellerbereiche zur Verfügung. Einen Aufzug gibt es nicht. Das Wohngeld per aktuellem Wirtschaftsplan beträgt monatlich 390€ inklusive Heizkosten (ca. 108€) und Rücklage (51,12€). Dieses kann natürlich per Beschluss jährlich leicht variieren und lag noch im letzten Jahr bei glatt 300€. Wir freuen uns, Ihnen diese charmante Wohnung bei einem Besichtigungstermin persönlich vorstellen zu können.

Número de propiedad: 25187001 - 20537 Hamburg – Hamm-Mitte

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25187001 - 20537 Hamburg – Hamm-Mitte

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 155.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. 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.

Número de propiedad: 25187001 - 20537 Hamburg – Hamm-Mitte

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Matthias Preuß

---

Papenhuder Straße 27 Hamburgo - Alster Este

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)