

Hamburg – Rotherbaum

Vermietete Kapitalanlage zwischen Rothenbaumchaussee und Grindelhof!

CODE DU BIEN: 24187021



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.050.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 106 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24187021 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24187021 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24187021
Surface habitable	ca. 106 m ²
Etage	2
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2000
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 50000 EUR (Vente)

Prix d'achat	1.050.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2014
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24187021 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	94.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	28.01.2028	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2000

CODE DU BIEN: 24187021 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

La propriété



CODE DU BIEN: 24187021 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

La propriété



CODE DU BIEN: 24187021 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

La propriété



CODE DU BIEN: 24187021 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

La propriété



CODE DU BIEN: 24187021 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

La propriété

A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and a speech bubble that says "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." In the background, a computer monitor shows a real estate website interface with various data points and charts. The overall design is clean and professional, emphasizing digital technology in real estate.

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

CODE DU BIEN: 24187021 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

La propriété



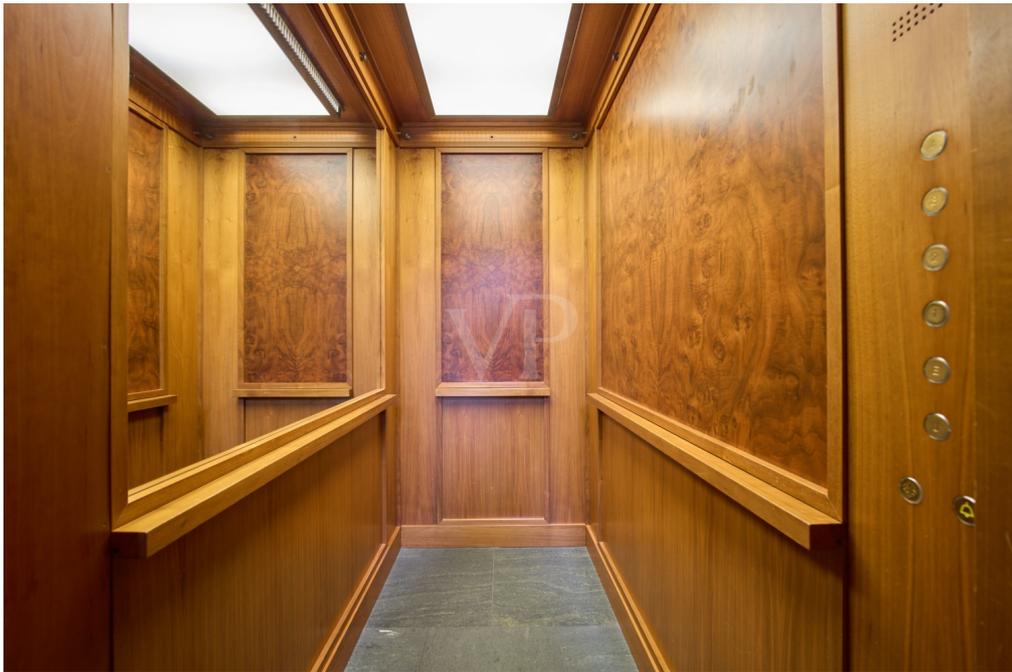
CODE DU BIEN: 24187021 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

La propriété



CODE DU BIEN: 24187021 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

La propriété



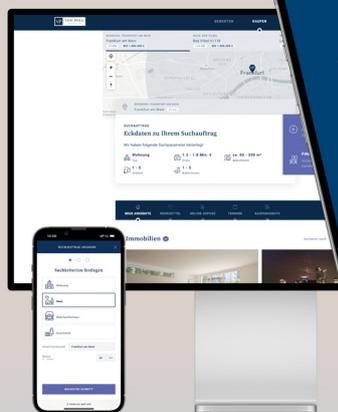
CODE DU BIEN: 24187021 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

La propriété



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

www.von-poll.com



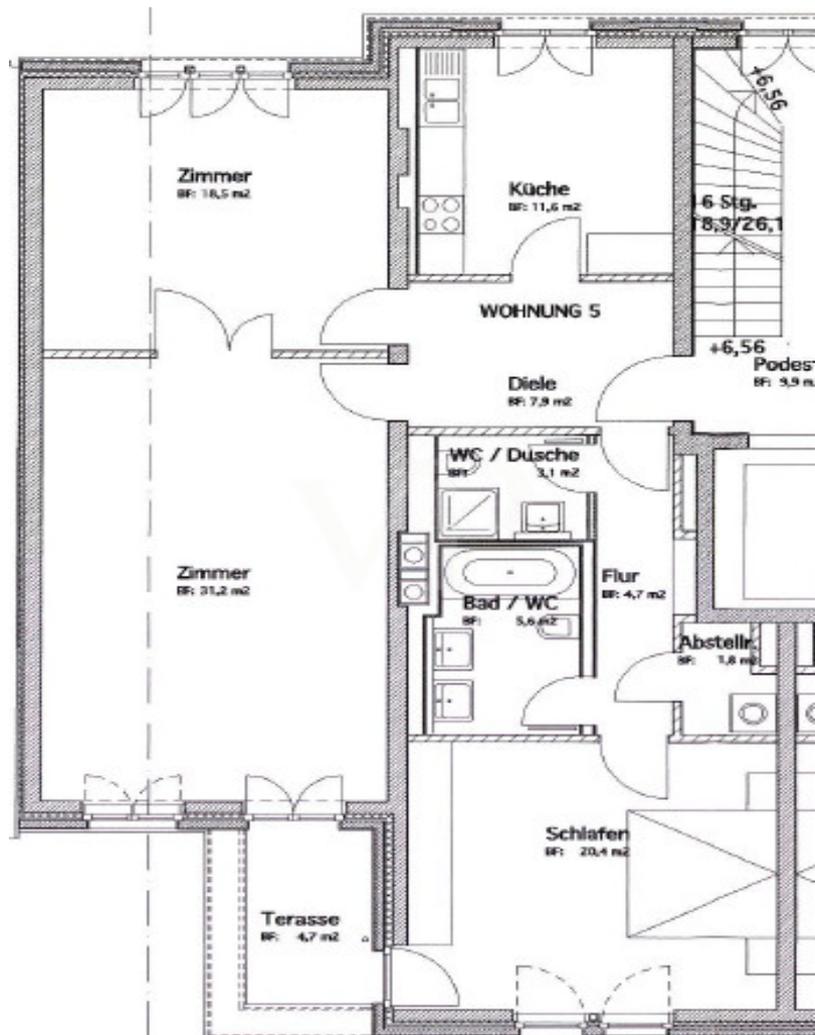
Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24187021 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24187021 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

Une première impression

Ein architektonisches Meisterwerk präsentiert sich in äußerst beliebter Lage zwischen Rothenbaumchaussee und Grindelhof. Ein perfektes Gesamtpaket mit 3 Zimmern, Balkon, Aufzug und einer Tiefgarage. Was will man mehr? Eleganz und Design sowie sehr gute Energiewerte? Die bekommen Sie hier on top! Schon beim Betreten des Hauses überzeugt der überaus stilvoll designte Eingangsbereich mit edlen Massivholz-Elementen und exklusiv anmutenden Grüntönen. Der völlig barrierefreie Zugang ermöglicht jedem die Nutzung von der Tiefgarage bis in die Wohnung. Auch der geräumige und mit hochwertigem Holz verkleidete Aufzug erinnert an ein mondänes britisches Herrenzimmer. So großzügig und klassisch werden Sie gerne nach Hause kommen – versprochen! Diese gut geschnittene 3-Zimmerwohnung ist ein attraktives Gesamtpaket, zu dem man nur schwer „NEIN“ sagen kann. Sie befindet sich im 2. Obergeschoss und verfügt über gute Raumproportionen, sodass jeder Bereich entsprechend gut genutzt werden kann. Der gut durchdachte Grundriss bietet nicht nur zwei Bäder in grünem und weißem Naturstein (1 x Badewanne und 1 x Dusche), sondern auch einen gut nutzbaren Eingangsbereich, einen leicht separierten Schlafbereich am Ende des Flures und einen offen gestalteten Wohn- und Essbereich. Die zeitlose, separierte und voll ausgestattete Einbauküche mit massiven Vollholz-Fronten verfügt über genügend Raum einen kleinen Frühstückstisch zu platzieren. Sie passt sich vom Stil an das elegante Treppenhaus an. Naturholz- Fischgrätparkett und Fußbodenheizung sorgen für eine gute Haptik und heimelige Wärme in allen Wohnräumen. Ein Abstellraum in der Wohnung, wo auch die Waschmaschine Platz findet, ein kleiner Kellerraum und der Tiefgaragenplatz runden das ansprechende Angebot ab. Besonders den Tiefgaragenplatz kann man in dieser Lage nicht missen! Er muss für 50.000€ mit übernommen werden. Die aktuellen Mieter zahlen eine Nettokaltmiete von 1.590,00€ plus eine Nebenkostenvorauszahlung von 310,00€. Sie fühlen sich hier seit 10 Jahren sehr wohl. Das Wohngeld wird zum Jahreswechsel neu berechnet, da die Wohnungsverwaltung durch die Teilung des Hauses gänzlich neu gestartet wird. Aus Rücksicht auf die derzeitigen Bewohner werden Visualisierungen der Haupträume genutzt. Lassen Sie sich eine Besichtigung dieses traumhaften Gesamtpaketes nicht entgehen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

CODE DU BIEN: 24187021 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

Tout sur l'emplacement

Kurze Wege und maximale Mobilität sind heute mehr denn je ein zentraler Wunsch vieler Menschen, die in der Großstadt leben. Die Innenstadt ist mit ihrem breiten Angebot an exklusiven Boutiquen und individuellen Einkaufsmöglichkeiten in nur einigen Minuten fußläufig erreichbar. Zusätzlich bietet die nähere Umgebung eine perfekte Infrastruktur mit einer Vielzahl an Restaurants, Cafés, Hotels, Banken und Schulen direkt an der Rothenbaumchaussee oder dem Grindelhof. Das legendäre Abaton Kino, die Hamburgische Staatsoper sowie die Hamburger Kammerspiele runden das kulturelle Angebot neben den großen Museen ab. Das weit über Hamburgs Grenzen hinaus bekannte Gewässer – die Außenalster – zählt zu den schönsten innerstädtischen Segler- und Wassersportrevieren und bietet neben dem Wasser auch viele weitere Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und diversen weiteren Sportaktivitäten. Insgesamt ist Rotherbaum ein beliebtes Wohngebiet für Menschen jeden Alters, die eine hohe Lebensqualität schätzen und dennoch in der Nähe des Stadtzentrums wohnen möchten. Rotherbaum liegt im Zentrum von Hamburg und grenzt an andere beliebte Stadtteile wie Eimsbüttel, Harvestehude, Hoheluft, Eppendorf und die Altstadt. Eine der bekanntesten Sehenswürdigkeiten in fußläufiger Nähe ist der Botanische Garten „Planten un Blomen“ der Universität Hamburg, der eine der größten und vielfältigsten Pflanzensammlungen Europas beherbergt. Darüber hinaus befindet sich angrenzend das bekannte CCH (Congress Center Hamburg), das zu den größten Kongresszentren Europas gehört. Das berühmte "Tennisstadion am Rothenbaum" befindet sich ebenfalls in fußläufiger Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die U-Bahn-Stationen „Hallerstraße“ und „Rothenbaumchaussee“ sowie mehrere Buslinien ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit aller Hamburger Stadtgebiete. Die Entfernung zum Flughafen beträgt ca. 15 Minuten mit dem Auto.

CODE DU BIEN: 24187021 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.1.2028. Endenergieverbrauch beträgt 94.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

CODE DU BIEN: 24187021 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Matthias Preuß

Papenhuder Straße 27 Hamburg - Alster Est

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com