

Hamburg – Winterhude

# Gemütliche 2 Zimmer Dachgeschosswohnung direkt am Stadtpark

CODE DU BIEN: 24187025



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

PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 64 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 24187025 - 22303 Hamburg – Winterhude

- 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: 24187025 - 22303 Hamburg – Winterhude

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24187025	Prix d'achat	349.000 EUR
Surface habitable	ca. 64 m <sup>2</sup>	Type	Attique
Etage	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	2	Modernisation / Rénovation	2024
Chambres à coucher	1	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Bloc-cuisine
Année de construction	1900		

CODE DU BIEN: 24187025 - 22303 Hamburg – Winterhude

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	141.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.01.2030	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1900

CODE DU BIEN: 24187025 - 22303 Hamburg – Winterhude

## La propriété





CODE DU BIEN: 24187025 - 22303 Hamburg – Winterhude

## La propriété



CODE DU BIEN: 24187025 - 22303 Hamburg – Winterhude

## La propriété





CODE DU BIEN: 24187025 - 22303 Hamburg – Winterhude

## La propriété





CODE DU BIEN: 24187025 - 22303 Hamburg – Winterhude

## La propriété



**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)

CODE DU BIEN: 24187025 - 22303 Hamburg – Winterhude

## La propriété



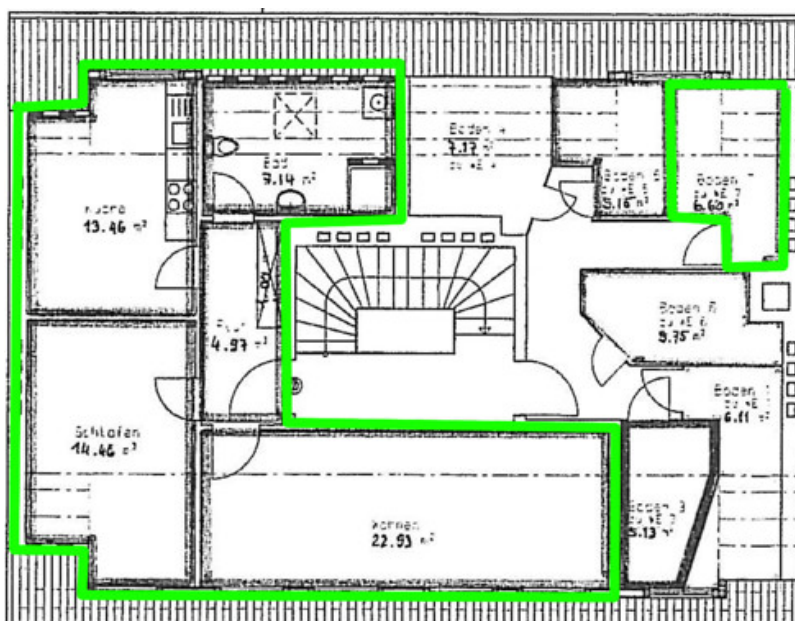
Matthias Preuß  
Immobilienmakler (IHK)  
Geschäftsstellenleiter  
T: 040 - 41 34 63 30 0  
matthias.preuss@von-poll.com

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

The advertisement features a dark blue background on the right side with the VON POLL IMMOBILIEN logo at the top. Below the logo, the text reads: 'Finden Sie Ihre Immobilie.' followed by 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' At the bottom right, the website 'www.von-poll.com' is listed. On the left side, there is a visual representation of a mobile search profile creation process. It shows a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. Behind it, a desktop monitor and a smaller smartphone show the web interface of the search profile creation tool, which includes a map and various search filters.

CODE DU BIEN: 24187025 - 22303 Hamburg – Winterhude

## 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: 24187025 - 22303 Hamburg – Winterhude

## Une première impression

Das in 1900 erbaute Gebäude wurde erst im Jahr 2024 mit einer neuen Vorderfassade verschönert und so zu einem charmanten Hingucker. Die Gemeinschaft besteht aus 20 Einheiten in zwei Gebäuden, wobei sieben Einheiten diese Untergemeinschaft, in der sich die zu verkaufende Wohnung befindet, bilden. Die gemütliche 2 Zimmer - Dachgeschosswohnung mit ca. 64 m<sup>2</sup> besticht nicht nur durch die Nähe zum Hamburger Stadtpark, sondern ist auch perfekt für alle, die Wert auf ein gemütliches Zuhause legen! Die großzügige, erst 2019 eingebaute und voll ausgestattete Einbauküche lädt zum Verweilen und Genießen ein. Ob allein oder in Gesellschaft- hier ist genügend Raum, um schöne Stunden am großen Esstisch zu verbringen. Auch das Wohnzimmer überzeugt direkt durch die vielen Fenster, die den Raum lichtdurchflutet erstrahlen lassen und eine angenehme Atmosphäre verleihen. Durch das längliche Format lässt sich der Raum sehr gut in verschiedene Bereiche aufteilen. Das gut geschnittene Schlafzimmer bietet genügend Fläche, um zuzüglich zu einem großen Bett und Kleiderschrank noch einen kleinen Arbeitsbereich zu schaffen. Das Duschbad beinhaltet einen praktischen Waschmaschinenanschluss und ein Tageslicht spendendes Dachfenster, welches für Helligkeit und gute Durchlüftung sorgt. Die Wohnung verfügt über eine Gas-Etagenheizung und für Warmwasser sorgt ein Durchlauferhitzer. Das monatliche Wohngeld liegt bei ca. 250€ inklusive der Rücklagen und Wasser, jedoch ohne Heiz- und Stromkosten. Mittelfristig ist mit Sanierungsarbeiten zu rechnen. Insbesondere werden noch Dach, rückwertige Fassade und Siel-Leitungen ins Auge gefasst werden müssen, die aber noch nicht beschlossen sind. Zur Wohnung gehört ein praktischer Dachbodenraum auf gleicher Ebene. Die Gemeinschaft verfügt über einen kleinen Innenhof auf dem Stellplätze nach Warteschlange vergeben werden. Fußläufig zum Stadtpark, mit einer Nachtbushaltestelle und der U-Bahn-Haltestelle Borgweg um die Ecke, bietet diese Wohnung sehr viel Flexibilität und Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.



CODE DU BIEN: 24187025 - 22303 Hamburg – Winterhude

## Tout sur l'emplacement

Dieser wunderschöne Kiez zählt nicht umsonst zu einem der exklusivsten und begehrtesten Wohngebieten Hamburgs. Wer hier lebt, braucht den Stadtteil eigentlich gar nicht mehr verlassen: Urbanes Leben mit Kultur, Shopping und kulinarischen Highlights auf den Szenepromenaden Mühlenkamp, Gertigstraße und Poelchaukamp sorgen für Abwechslung. Freizeitaktivitäten im Stadtpark und vor allem viel, viel Grün und das Wasser der Alster machen Winterhude einzigartig und besonders lebenswert. Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Lage am Mühlenkamp, die zahlreiche Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und öffentliche Verkehrsmittel sind direkt vor der Tür zu finden. Das besondere Highlight: Der Goldbekmarkt, einer der schönsten und vielseitigsten deutschen Märkte, ist schnell erreicht. Winterhude – ein einst kleines Bauerndörfchen – ist heute ein vielseitiger und trendiger Stadtteil, der im Bezirk Hamburg-Nord liegt. Winterhude selbst ist mit ca. 55.000 Einwohnern einer der größten Stadtteile der Hansestadt. Die bekannteste Grünfläche in Winterhude ist zweifellos der Stadtpark mit dem Stadtparksee und dem beliebten Planetarium, den Sie als Eigentümer dieser Wohnung direkt vor der Haustür haben können. Südlich begrenzt wird Winterhude durch die als Segel-Mekka bekannte Außenalster mit ihren schönen Spazierwegen. Die gut 7,5 km eignen sich hervorragend als Rundwanderweg oder als Joggingstrecke mitten in Hamburg. Weitere Sport- und Freizeitangebote wie z.B. Tennis und Hockey (Harvestehuder Tennis und Hockey Club), das exklusive Fitnessstudio „Aspria“ mit Hallen- und Freibad sowie Saunalandschaft, als auch Stand-Up-Paddling, Ruder- und Sportvereine, sind fußläufig zu erreichen. Hier haben Sie reichlich Möglichkeiten Ihre Freizeit zu genießen. Die U-Bahnlinien U1 und U3 (Borgweg) sowie diverse Buslinien (u. a. Metrobusse 6, 17 und 25) erschließen den Stadtteil und sorgen für kurze Wege. Eine Bushaltestelle befindet sich beispielsweise direkt vor der Haustür. Durch die zentrale Lage Winterhudes ist das einfache Erreichen des Hauptbahnhofes, des Flughafens und der großen Ausfahrtsstraßen garantiert.

CODE DU BIEN: 24187025 - 22303 Hamburg – Winterhude

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.1.2030. Endenergiebedarf beträgt 141.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. 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.

CODE DU BIEN: 24187025 - 22303 Hamburg – Winterhude

## 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](mailto:hamburg.alster-ost@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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