

Hamburg – Winterhude

Sanierte 79m² zwischen Lattenkamp und Alster!

????????? ??????????: 24187007b



www.von-poll.com

???? ??????: 529.000 EUR • ??????????: ca. 79 m² • ??????????: 2.5

???????? ??????????: 24187007b - 22299 Hamburg – Winterhude

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24187007b - 22299 Hamburg – Winterhude

?? ??? ??????

???????? ??????????	24187007b	????? ???????	529.000 EUR
????????????	ca. 79 m ²	????????????	???????
????????	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2.5		
???????????? ???	1.5		
????????????			
????????????	1	????? ??????????????	2023
????? ??????????????	1908	?????????	???????
		?????????????	
		????????	WC ?????????????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24187007b - 22299 Hamburg – Winterhude

?????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????	194.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	13.03.2033	????????????? ??????????????	
????? ????????????	??????	????????????? ????????????? ???????????	F
		????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1908

???????? ??????????: 24187007b - 22299 Hamburg – Winterhude

?? ?????????



???????? ??????????: 24187007b - 22299 Hamburg – Winterhude

?? ?????????



???????? ??????????: 24187007b - 22299 Hamburg – Winterhude

?? ?????????



???????? ??????????: 24187007b - 22299 Hamburg – Winterhude

?? ?????????



???????? ??????????: 24187007b - 22299 Hamburg – Winterhude

?? ?????????



???????? ??????????: 24187007b - 22299 Hamburg – Winterhude

?? ?????????



???????? ??????????: 24187007b - 22299 Hamburg – Winterhude

?? ?????????



**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



???????? ??????????: 24187007b - 22299 Hamburg – Winterhude

?? ?????????



???????? ??????????: 24187007b - 22299 Hamburg – Winterhude

?? ?????????



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

www.von-poll.com

VON POLL
IMMOBILIEN

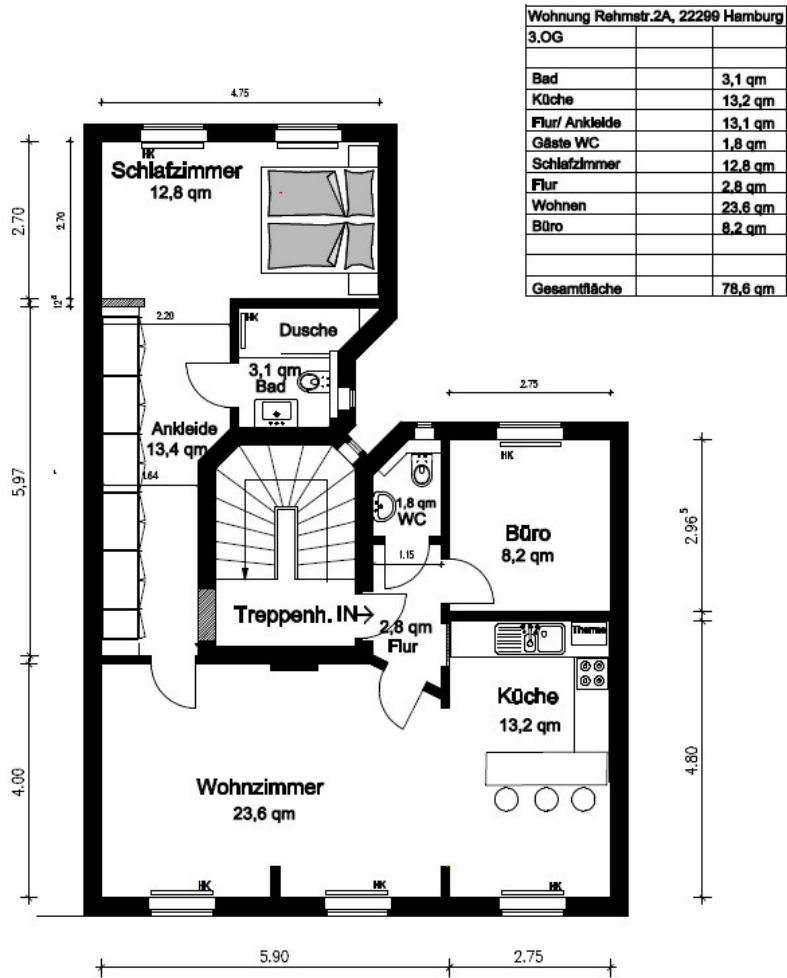
Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

???????? ??????????: 24187007b - 22299 Hamburg – Winterhude

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 24187007b - 22299 Hamburg – Winterhude

??? ?????? ???????????

Das ca. 1908 erbaute Gebäude war einst Teil der ansässigen Wäscherei. Mittlerweile außer Betrieb wurden charmante Lebensräume erschaffen. Ein alter Backstein-Schornstein erinnert noch an den damaligen Betrieb und ziert den charmanten Innenhof. Die beiden 2003 zusammengelegten 1ZI- Apartments bilden mit knapp 80 m² auf 3 Räumen einen individuellen Rückzugsort für Singles, Paare oder Kleinstfamilien. Der Grundriss ist dadurch selbstredend nicht 0-8-15 sondern spannend aufgeteilt. Der sehr schöne und großzügige Wohn- und Essbereich verfügt über drei Fenster gen Westen. Dabei sorgen einige Pappeln auf dem Fußweg für mehr Privatsphäre durch viel Grün. Als Mittelpunkt der Wohnung und direkt mit der offenen Küche verbunden, ist es ideal für schöne Momente mit "family and friends". Die lichtgraue Einbauküche mit Reform Copenhagen- Fronten und Metrofliesen wurde 2023 erweitert, sodass nun auch Waschmaschine, Trockner und Geschirrspüler untergebracht werden können, ohne ins Auge zu fallen. Mit schöner Naturholz- Arbeitsfläche und stylischem Dunstabzug lässt es sich wunderbar arbeiten und kochen. Das größere Schlafzimmer welches über einen riesigen Einbauschränk im Flurbereich verfügt, ist schön separiert und bietet einen ruhigen Rückzugsort innerhalb der Wohnung. Das moderne Duschbad sowie das separate Gäste-WC sind frisch und modern und bieten auf kleinem Raum alles, was man benötigt. Die Rücklagen der Gemeinschaft sind mit etwa 90.000 € gut gefüllt. Hiervon fällt ein Anteil von ca. 18% auf die zu verkaufende Einheit. Das mntl. Wohngeld beträgt ca. 175€ plus die Rücklagen von 234€ (könnte durch die Gemeinschaft angepasst werden). Die eigene Gastherme, Dielen, Duschbad, Elektrik, Türen samt Rahmen (auch Fensterrahmen) und auch das Netzwerk (CAT8) wurden in 2020 grundlegend saniert. 2023 kam noch ein neues Gäste-WC und eine Einbauküchenerweiterung sowie ein Anstrich hinzu. Durch den Dachbodenausbau zu einer Wohnung, sind die energetischen Voraussetzungen von "oben" aktuellerer Natur. Vermutlich bedarf die Fassade und das Treppenhaus in den kommenden Jahren eine Überarbeitung. Praktisches: Im Hinterhofgebäude steht ein nützlicher Kellerraum sowie Fahrradkeller zur Verfügung.

??????? ????????: 24187007b - 22299 Hamburg – Winterhude

??? ??? ??? ????????????

Winterhude Dieser wunderschöne Stadtteil zählt nicht umsonst zu einem der exklusivsten und begehrtesten Stadtteile Hamburgs. Wer hier lebt, braucht diesen Stadtteil eigentlich gar nicht mehr verlassen: Urbanes Leben mit Kultur, Shopping und kulinarischen Highlights (z.B. Fleisch- Fisch- und Teeladen)auf der Alsterdorfer Straße sorgen für viel Abwechslung. Freizeitaktivitäten im nur wenige Schritte entfernten Stadtpark und vor allem viel, viel Grün und das Wasser der Alster machen Winterhude einzigartig und besonders lebenswert. Hier braucht man kaum einen Balkon, da alles in wenigen Minuten zu Fuß vor der Tür liegt. Der allseits beliebte Goldbekmarkt oder auch der Winterhuder Markt laden zusätzlich zum Shoppen ein. 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. Europas Modellstadt der Moderne, die City Nord ist einer der wichtigsten Wirtschaftsstandorten Hamburgs und ebenfalls Teil dieses mit herrlichen Altbaufassaden durchzogenen Stadtteils. Die bekannteste Grünfläche in Winterhude ist zweifellos der Stadtpark mit dem Stadtparksee und dem beliebten Planetarium. 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 in Kürze zu erreichen. Hier haben Sie reichlich Möglichkeiten Ihre Freizeit zu genießen. Die Nachbarschaft Winterhudes etabliert sich durch die Stadtteile Alsterdorf im Norden, Barmbek – Nord im Osten, Uhlenhorst und Barmbek – Süd im Süden sowie Eppendorf und Harvestehude im Westen. Auch das über die Grenzen bekannte Krankenhaus UKE ist in nur 8 Minuten mit dem Auto oder 9 Minuten mit dem Rad zu erreichen! Die U-Bahnlinien U1 (Lattenkamp) und diverse Buslinien (u. a. Metrobusse 6, 17 und 25) erschließen den Stadtteil und sorgen für kurze Wege. Durch die zentrale Lage Winterhudes ist das einfache Erreichen des Hauptbahnhofes, des Flughafens und der großen Ausfahrtsstraßen garantiert.

??????? ???????: 24187007b - 22299 Hamburg – Winterhude

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.3.2033. Endenergieverbrauch beträgt 194.40 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1908. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

???????? ??????????: 24187007b - 22299 Hamburg – Winterhude

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Matthias Preuß

Papenhuder Straße 27 ?????????? - Alster East
E-Mail: hamburg.alster-ost@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com