

Hamburg – Osdorf

# Sehr gut aufgeteilte 2ZI-Wohnung mit Westbalkon und inkludierter Tiefgarage!

????????? ??????????: 24187029



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

???? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 70 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

???????? ??????????: 24187029 - 22549 Hamburg – Osdorf

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

???????? ??????????: 24187029 - 22549 Hamburg – Osdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24187029	????? ???????	349.000 EUR
????????????	ca. 70 m <sup>2</sup>	????????????	???????
????????	2	????????????	Käuferprovision
????????	2		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????? ???	1		MwSt.) des
????????????			beurkundeten
????????????	1		Kaufpreises
????? ?????????????	1994	????? ?????????????	2020
?????? ?????????????	1 x ?????????	?????????	???????
????????????	?????????	????????????	
		????????	??????,
			????????????????
			?????????, ??????????

???????? ??????????: 24187029 - 22549 Hamburg – Osdorf

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	80.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	30.05.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	C
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ???????????????????	1994

???????? ??????????: 24187029 - 22549 Hamburg – Osdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24187029 - 22549 Hamburg – Osdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24187029 - 22549 Hamburg – Osdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24187029 - 22549 Hamburg – Osdorf

?? ?????????





???????? ??????????: 24187029 - 22549 Hamburg – Osdorf

?? ?????????



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



???????? ??????????: 24187029 - 22549 Hamburg – Osdorf

?? ?????????



???????? ?????: 24187029 - 22549 Hamburg – Osdorf

?? ????????



**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)



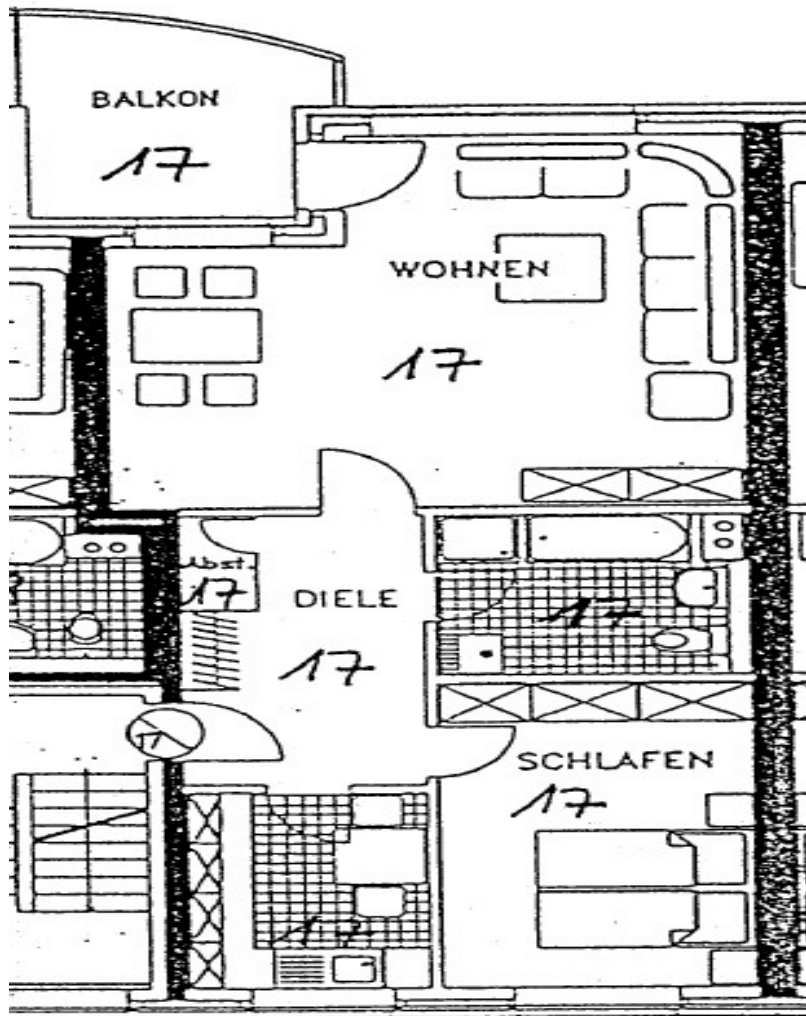
**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

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

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

???????? ??????????: 24187029 - 22549 Hamburg – Osdorf

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??? ?????????? ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ????????????????

???????? ??????????: 24187029 - 22549 Hamburg – Osdorf

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

In einer kleinen Anliegerstraße gelegen und nur einen Steinwurf entfernt vom Elbe-Einkaufszentrum, der International School of Hamburg und einigen wunderschönen Grünflächen lebt es sich zentral im beschaulichem Alt- Osdorf - unweit der mondänen Elbvororte. Das 1994 erbaute Gebäude mit drei Hauseingängen und 22 Wohneinheiten glänzt durch eine funktionierende Eigentümergemeinschaft, durchdachte Grundrisse und einer äußerst soliden Grundsubstanz. Im klassisch hanseatischem Rot-Weiß präsentiert sich das Ensemble zeitlos und sehr gepflegt. So wurden auf ca. 70m² Wohnfläche zwei gut geschnittene Zimmer entworfen, die darüber hinaus über einen dem Wohnzimmer vorgelagerten und herrlich ausgerichteten West-Balkon verfügen. So haben Sie zum Feierabend die Sonne dort, wo sie hin gehört, was die Lebensqualität enorm verbessert. Der Balkon bietet ausreichend Platz für einen Tisch mit vier Stühlen, sodass Sie zusammen mit Freunden gemütlich zusammen draußen sitzen können. Da die charmante Wohnung zu beiden Seiten des Gebäudes mit Fenstern ausgestattet ist, gelangt sehr viel Licht in die Räumlichkeiten. Im zentralen und geräumigen Flur haben Sie neben einem praktischen Abstellraum Zugang zu allen Räumlichkeiten. Die Wohnräume verfügen über einen Laminatboden. Da die generelle Ausstattung noch aus dem Baujahr ist, werden Sie eventuell bei Küche, Bad und Böden Ihren persönlichen Geschmack verwirklichen wollen und somit die Wohnung in ein modernes Zuhause verwandeln. Das innenliegende Bad verfügt über einen Waschmaschinenanschluss. Viele Fenster wurden bereits mit hochwertigen Fliegengittern ausgestattet. Ein weiteres Highlight ist der Tiefgaragenstellplatz, welcher zur Wohnung gehört und im Preis enthalten ist! Ebenso steht ein Kellerraum zur eigenen Verfügung sowie gemeinschaftliche Fahrrad- und Trockenräume. Das Wohngeld beträgt 250€ und beinhaltet die Heizungs- und Warmwasserkosten sowie die Instandhaltungsrücklage. Die Gesamtrücklage ist mit 76.657€ gut gefüllt. Derzeit sind keine Sanierungen am Gebäude geplant und somit ist auch mit Umlagen nicht zu rechnen. Sportbegeisterte erfreuen sich an dem in Sichtweite gelegenen Fußballplatz. Wir freuen uns, Ihnen dieses charmante Angebot näher bringen zu dürfen.

???????? ??????????: 24187029 - 22549 Hamburg – Osdorf

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

Der Stadtteil Alt-Osdorf im Hamburger Südwesten ist von einer angenehmen Mischung aus ländlichem Charme und städtischer Nähe geprägt. Einzelhäuser, Reihenhäuser, aber auch stilvolle Mehrfamilienhäuser prägen diesen grünen Stadtteil, der in seiner nächsten Nachbarschaft so viel zu bieten hat: Sportliche Aktivitäten wie z.B. Hockey, Polo, Tennis und Golf können hier ebenso betrieben werden wie vielseitige Freizeitaktivitäten in den vielen Parks und an der Elbe. Die naturnahe Lage ermöglicht den Bewohnern, die Ruhe und Schönheit der Umgebung zu genießen, während die Nähe zur Großstadt die praktischen Vorteile des urbanen Lebens bereithält. Alt- Osdorf bietet eine erstklassige Lage mit guter Anbindung an das Stadtzentrum. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten sowie das Elbe-Einkaufszentrum, Restaurants und Cafés, die Ihren täglichen Bedarf abdecken. Das Einkaufszentrum bietet nicht nur eine große Auswahl an Geschäften, sondern auch verschiedene Freizeitmöglichkeiten, darunter Kinos und Fitnessstudios. Zusätzlich befinden sich in Alt- Osdorf kleinere Geschäfte und Märkte, die das tägliche Leben erleichtern. Die gute Versorgung mit Ärzten, Apotheken und anderen Dienstleistern trägt ebenfalls zur hohen Lebensqualität bei. Für die Kinderbetreuung und Bildungseinrichtungen stehen mehrere Schulen und Kitas in der Umgebung zur Verfügung. Die nahegelegene Autobahn A7 sorgt für schnelle Verbindungen sowohl ins Stadtzentrum als auch zu Zielen im Umland. Die S1 Hochkamp bietet zudem eine direkte Verbindung zum Hamburger Hauptbahnhof sowie anderen zentralen Punkten der Stadt. Auch das gut ausgebaute Busnetz stellt sicher, dass die Bewohner bequem in die anderen Stadtteile und in die Innenstadt gelangen können.

??????? ???????: 24187029 - 22549 Hamburg – Osdorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.5.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 80.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. 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.

???????? ??????????: 24187029 - 22549 Hamburg – Osdorf

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

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

Matthias Preuß

---

Papenhuder Straße 27 ????????? - Alster East  
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)