

Hamburg – Hamm-Mitte

# Gepflegt & zentral - perfekt für Erstkäufer und Wiederholungstäter!

????????? ??????????: 25187001



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

????? ??????: 275.000 EUR • ??????????: ca. 54 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

???????? ??????????: 25187001 - 20537 Hamburg – Hamm-Mitte

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

???????? ??????????: 25187001 - 20537 Hamburg – Hamm-Mitte

?? ??? ??????

???????? ??????????	25187001	????? ???????	275.000 EUR
????????????	ca. 54 m <sup>2</sup>	????????????	???????
????????	2	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2		
???????????? ???	1		
????????????			
????????????	1	????? ??????????????	2020
????? ?????????????	1984	?????????	???????
?????? ?????????????	1 x ????????? ?????????, 46 EUR (???????????)	????????????	
		????????	????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25187001 - 20537 Hamburg – Hamm-Mitte

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	155.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	06.08.2028	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1985

???????? ??????????: 25187001 - 20537 Hamburg – Hamm-Mitte

?? ?????????



???????? ??: 25187001 - 20537 Hamburg – Hamm-Mitte

?? ????????



???????? ?????: 25187001 - 20537 Hamburg – Hamm-Mitte

?? ????????



???????? ??: 25187001 - 20537 Hamburg – Hamm-Mitte

?? ????????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

www.von-poll.com



???????? ??????????: 25187001 - 20537 Hamburg – Hamm-Mitte

?? ?????????



**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)

???????? ??????????: 25187001 - 20537 Hamburg – Hamm-Mitte

???????

## 2. Obergeschoß



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

???????? ??????????: 25187001 - 20537 Hamburg – Hamm-Mitte

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

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.

???????? ??????????: 25187001 - 20537 Hamburg – Hamm-Mitte

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

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 Geschäften, 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.

???????? ??????????: 25187001 - 20537 Hamburg – Hamm-Mitte

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

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.

???????? ??????????: 25187001 - 20537 Hamburg – Hamm-Mitte

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

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

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)