

Hamburg – Winterhude

## Bestlage: Garten-Maisonette mit Alstergrundstück- perfekt für Paare oder Singles!

????????? ??????????: 25187008



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

???? ??????: 2.995.000 EUR • ??????????: ca. 225,1 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 25187008 - 22301 Hamburg – Winterhude

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

???????? ??????????: 25187008 - 22301 Hamburg – Winterhude

?? ??? ??????

???????? ??????????	25187008	????? ???????	2.995.000 EUR
????????????	ca. 225,1 m <sup>2</sup>	????????????	?????????
???????	1	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3		
???????????? ??? ??????????	1		
??????????	1	????? ??????????????	2022
????? ?????????????	1984	?????????	???????
?????? ?????????????	2 x ????????? ?????????	?????????????	
		????????	????????, WC ?????????????, ??????, ?????, ????????????????? ????????, ??????????

???????? ??????????: 25187008 - 22301 Hamburg – Winterhude

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	?????????	109.10 kWh/m²a
???????????????	08.02.2029	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		???????????????	D
????? ????????????	???????	?????????????????	
		???????????????	
		????? ??????????????	1995
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 25187008 - 22301 Hamburg – Winterhude

?? ?????????



???????? ??????????: 25187008 - 22301 Hamburg – Winterhude

?? ?????????



???????? ??????????: 25187008 - 22301 Hamburg – Winterhude

?? ????????



???????? ??????????: 25187008 - 22301 Hamburg – Winterhude

?? ?????????





???????? ??????????: 25187008 - 22301 Hamburg – Winterhude

?? ?????????



???????? ??????????: 25187008 - 22301 Hamburg – Winterhude

?? ?????????



???????? ??????????: 25187008 - 22301 Hamburg – Winterhude

?? ?????????



Sie möchten wissen was  
Ihre Immobilie aktuell wert ist?  
Dann lassen Sie Ihre Immobilie  
professionell und exklusiv durch  
unsere Experten bewerten.

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



???????? ?????????: 25187008 - 22301 Hamburg – Winterhude

?? ?????????



???????? ?????????: 25187008 - 22301 Hamburg – Winterhude

?? ?????????



???????? ??????????: 25187008 - 22301 Hamburg – Winterhude

?? ?????????



???????? ??????????: 25187008 - 22301 Hamburg – Winterhude

?? ?????????



???????? ??????????: 25187008 - 22301 Hamburg – Winterhude

?? ?????????





???????? ??????????: 25187008 - 22301 Hamburg – Winterhude

?? ?????????



???????? ??????????: 25187008 - 22301 Hamburg – Winterhude

?? ?????????



???????? ?????????: 25187008 - 22301 Hamburg – Winterhude

?? ?????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



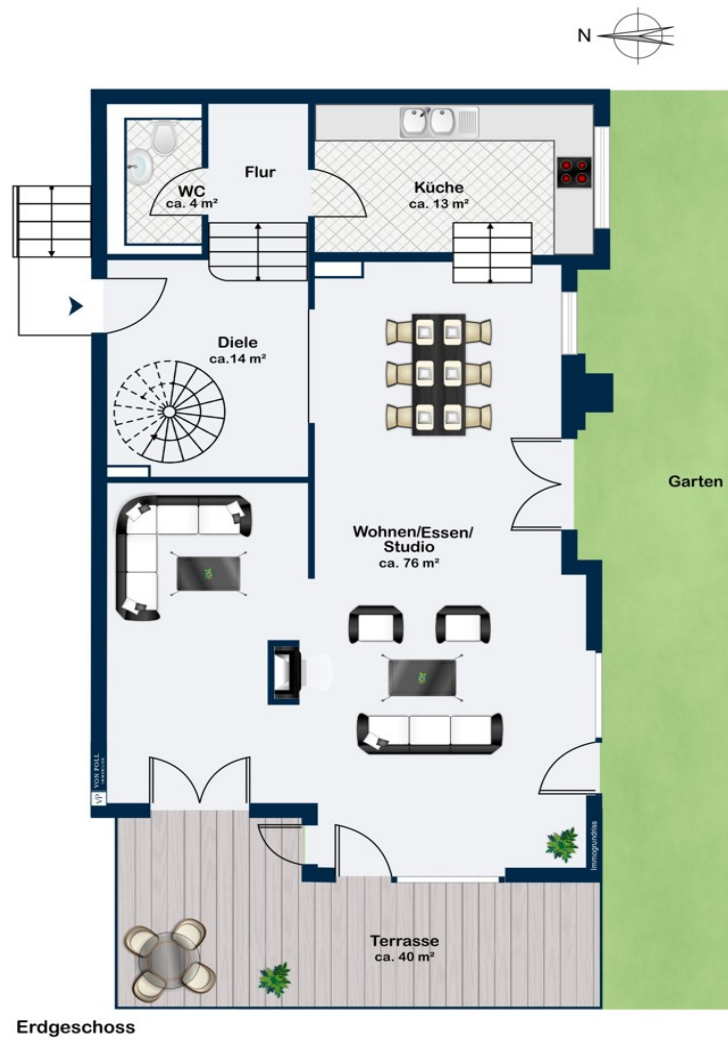
**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

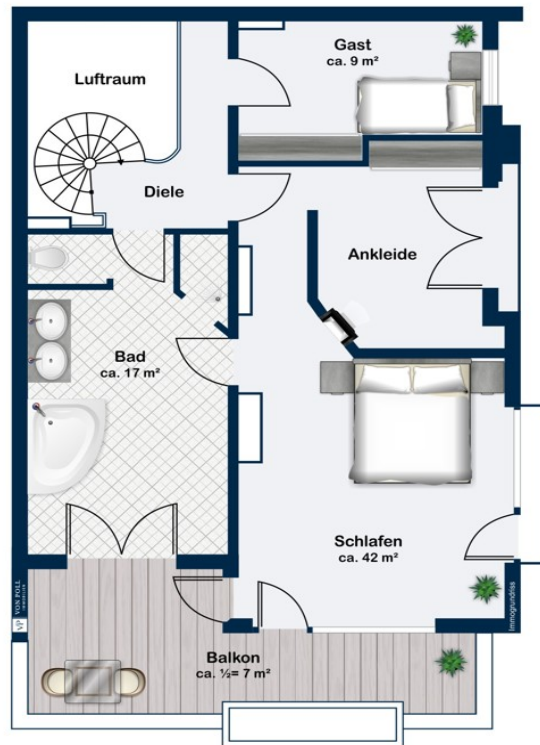
 Matthias Preuß  
Immobilienmakler (IHK)  
Geschäftsstellenleiter  
T: 040 - 41 34 63 30 0  
[matthias.preuss@von-poll.com](mailto:matthias.preuss@von-poll.com)

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

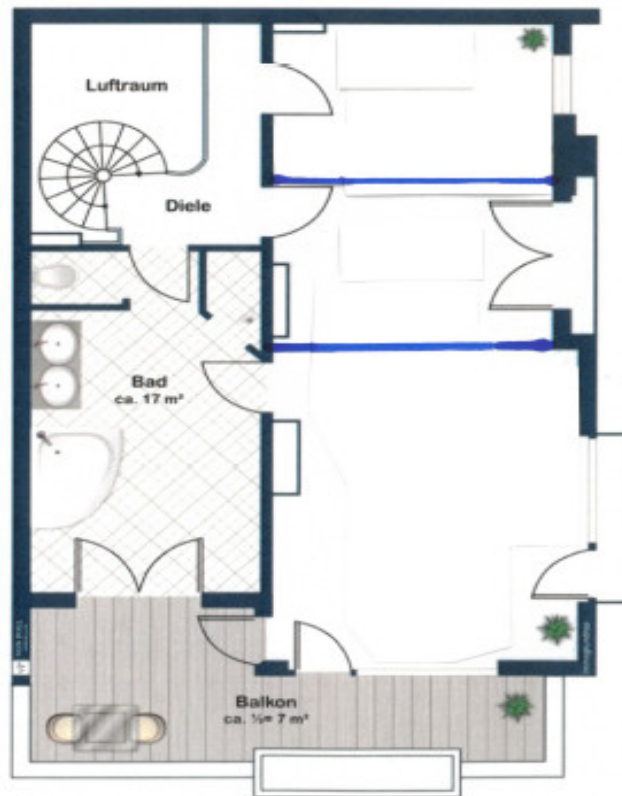
???????? ??????????: 25187008 - 22301 Hamburg – Winterhude

???????

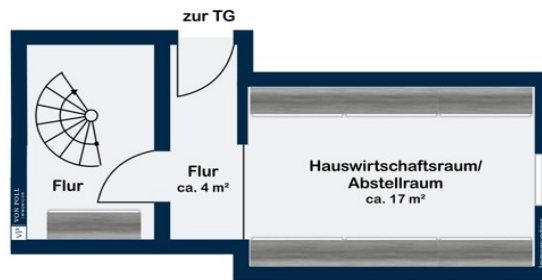




Obergeschoss



Obergeschoss



Wohnung

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

??????? ???????: 25187008 - 22301 Hamburg – Winterhude

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

Gelegen in einer der teuersten Wohnstraßen Hamburgs - direkt am Alsterarm des wunderschönen Rondeelteichs -verfügt diese außergewöhnliche Gartenwohnung über zwei Etagen plus Souterrain gleich mehrere Highlights der Extraklasse. Ein eigener und die gesamte Wohnung umfassender Garten mit Sondernutzungsrecht, geht in den riesigen Gemeinschaftsgarten zur Alster über und wird Ihnen einen echten Mehrwert liefern. Ein angeschlossener Bootssteg lädt dazu ein, sich für ruhige bis sportliche Touren auf das kühle Nass zu begeben. Entspannung, die Senkung des Stresslevels durch die Natur drumherum und die Verbindung des Lebens von drinnen nach draußen sind immens wichtige Themen in der aktuellen Zeit, in der die Work-Life-Balance immer größere Bedeutung erhält. Die Süd/West- Ausrichtung unterstützt dabei bestmöglich und lässt Sie ganztags die 40<sup>2</sup> große Terrasse genießen. Eine weitere gemeinschaftliche Terrasse steht den Bewohnern am anderen Ende des Grundstücks zur Verfügung. Beim Betreten des Gebäudes fällt der Blick sofort auf das sehr repräsentative Treppenhaus. Per Aufzug oder Treppe gelangen Sie in das eigentliche Erdgeschoss, wo sich schnell ein „Haus in Haus“ – Gefühl einstellt, da sich die Wohnung im Entrée in drei Ebenen aufteilt. Ca. 198 m<sup>2</sup> sind oberirdische Wohnfläche und ca. 27 m<sup>2</sup> bilden Hauswirtschaftsraum und direkten Zugang zur Tiefgarage im Untergeschoss. Durch die Entnahme der Zwischendecke über dem Eingangsbereich, fällt der Blick sofort auf eine beeindruckende Lichtkuppel. Das 1. Obergeschoss ist ausschließlich dem privaten Bedarf vorbehalten. Ein kleines Gäste- oder Arbeitszimmer, das riesige Schlafzimmer mit großzügiger und abgetrennter Ankleide, sowie das komplett in Estremonz- Marmor gestaltete und sehr geräumige ensuite- Luxusbad lassen gut zur Ruhe kommen. Ausgestattet mit Whirlpool- Badewanne, Dusche, beheizbarer Liegebank und weiterem getrennten WC lässt die großzügige Wellness-Oase kaum Wünsche offen. Das Bad und das Schlafzimmer haben jeweils einen eigenen Balkonzugang. Das Erdgeschoss hingegen lädt dazu ein, Freunde und Gäste zu empfangen. Der 76 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich verfügt über ein gemütliches Separee mit einem modernen Design-Kamin. Auch Garderobe, Gäste-WC und die Küche befinden sich hier. Über verschiedene Ebenen und mit diversen Blickwinkeln zur Alsterlandschaft lassen sich wundervolle Plätze schaffen. Das praktische Untergeschoss dient dem Stauen und der Hauswirtschaft und bietet gleichzeitig Zugang zur Tiefgarage, in der Sie zwei Stellplätze inklusive erwarten. Wenn Ihnen das Thema Sicherheit am Herzen liegt, dann sind Sie hier besonders gut aufgehoben. Diverse Sicherheitssysteme gewährleisten ein sorgenfreies Leben.



??????? ???????: 25187008 - 22301 Hamburg – Winterhude

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

Die hier angebotene Maisonettewohnung mit eigenem Garten direkt an der Alster befindet sich in absoluter Bestlage von Winterhude – direkt am wunderschönen Rondeelteich. Winterhude gehört mit seiner Nähe zur Alster wie auch zur Innenstadt und Stadtpark zu den absolut bevorzugten Wohngebieten Hamburgs. Beeindruckende Stadtvillen, häufig mit Baujahren um die Jahrhundertwende, säumen die wunderschönen Straßen mit alten Baumbestand. Ausgedehnte Spaziergängen, Jogging- Runden und Fahrradtouren erhöhen genauso den Freizeitwert wie zum Beispiel Kajak oder SUP fahren. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie sämtliche weitere Dienstleister sind fußläufig erreichbar. Zahlreiche ansprechende Cafés und gute Restaurants sowie stilvolle Boutiquen prägen das nähere Umfeld. Des Weiteren laden die bekannten Einkaufsstraßen Mühlenkamp und Poelchaukamp zu ausgedehnten Shoppingtouren ein. Verschiedene Kindergärten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Der Stadtteil Winterhude verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. In ca. 15 Minuten gelangen Sie mit Bussen oder der U-Bahn (U1) in die Hamburger Innenstadt. Mit dem Auto erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in ca. 10 Minuten. Den Hamburger Flughafen erreichen Sie mit dem Auto in ca. 15 Minuten.

??????? ???????: 25187008 - 22301 Hamburg – Winterhude

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 109.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 25187008 - 22301 Hamburg – Winterhude

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

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

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)