

Hamburg – Bramfeld

# Herrlich grün, gut gelegen und viel Potenzial!

????????? ??????????: 23101034



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

???? ??????: 299.000 EUR • ??????????: ca. 69 m<sup>2</sup> • ??????: 3

???????? ??????????: 23101034 - 22177 Hamburg – Bramfeld

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

???????? ??????????: 23101034 - 22177 Hamburg – Bramfeld

?? ??? ??????

???????? ??????????	23101034	????? ???????	299.000 EUR
????????????	ca. 69 m <sup>2</sup>	????????????	
????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????		
??????????	3		
??????????	1	?????????	???????
????? ?????????????	1962	??????????????	
		????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	
		????????	?????????

???????? ??????????: 23101034 - 22177 Hamburg – Bramfeld

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
??????????????	06.09.2028	?????????	125.00 kWh/m²a
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	?????????????	D
		??????????????	
		??????????????	

??????? ???????: 23101034 - 22177 Hamburg – Bramfeld

?? ????????



??????? ???????: 23101034 - 22177 Hamburg – Bramfeld

?? ????????



???????? ??????????: 23101034 - 22177 Hamburg – Bramfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 23101034 - 22177 Hamburg – Bramfeld

?? ?????????





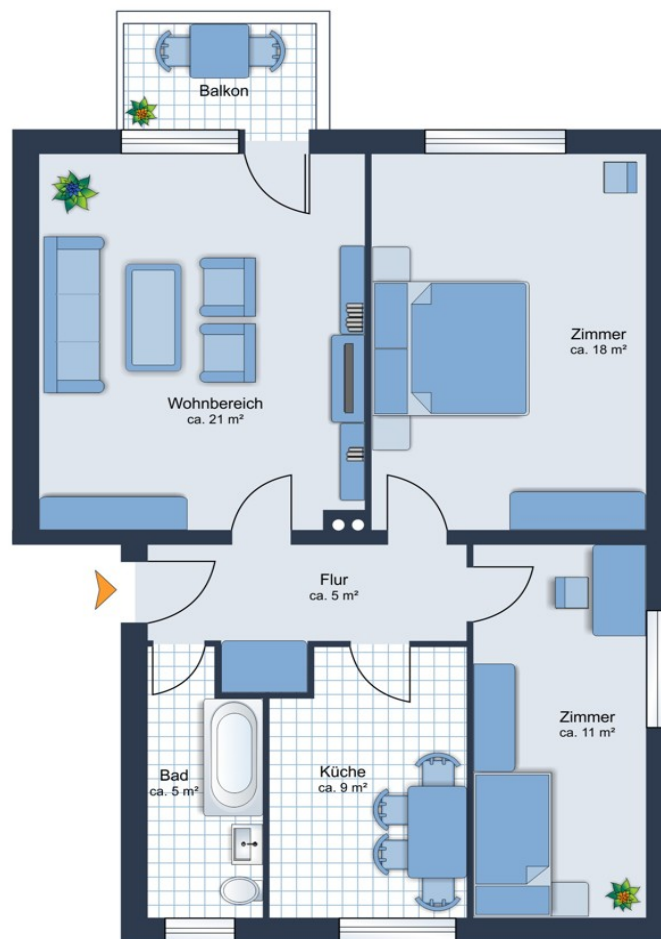
???????? ??????????: 23101034 - 22177 Hamburg – Bramfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 23101034 - 22177 Hamburg – Bramfeld

???????



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

??????? ???????: 23101034 - 22177 Hamburg – Bramfeld

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

Diese ideal geschnittene Hochparterre-Wohnung mit 3 Zimmern befindet sich in einem 1962 errichteten Mehrfamilienhaus. Die Umgebung ist von ähnlichen Bauten aus dieser Zeit geprägt und verleiht den Straßenzügen einen freundlichen Charakter. Die Immobilie besticht vor allem mit ihrer Lage. Zahlreiche Grünflächen in unmittelbarer Umgebung ermöglichen Ihnen den perfekten Ausgleich zum urbanen Leben in der Großstadt. Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein Flur in ansprechender Dimension. Der fest verbaute Einbauschränk lässt sich hervorragend als Garderobe nutzen und bietet zudem weitere Staufläche. Rechts vom Eingang befindet sich das Tageslicht-Vollbad. Dieses ist etwas in die Jahre gekommen und freut sich über eine Erneuerung ganz nach Ihrem Wunsch. Die verbaute Warmwasser-Gastherme wurde erst kürzlich gewartet und versorgt Sie zuverlässig mit warmem Wasser. In der angrenzenden Küche ist keine Einbauküche verbaut. Gestalten Sie hier hier eine Küche ganz nach Ihren Vorstellungen - auch wäre genügend Platz, um einen kleinen Esstisch zu stellen und eine gemütliche Wohnküche einzurichten. Am Ende des Flures befindet sich ein ca. 11 m<sup>2</sup> großes Zimmer. Dieses lässt sich beispielsweise als Kinder-/ oder Arbeitszimmer nutzen. Nebenan befindet sich ein helles Zimmer mit ca. 18 m<sup>2</sup>, welches als Schlafzimmer gedacht ist. Beide (Schlaf-) Zimmer verfügen jeweils über eine Jalousie, um sie entsprechend abzudunkeln. Das ca. 21 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer ist wie alle Zimmer mit Parkettboden ausgestattet. Von hier aus haben Sie Zutritt zu dem Richtung Süden ausgerichteten und geschützten kleinen Balkon. Abgerundet wird das Angebot durch einen sehr großen Kellerraum. Das Haus bietet zudem einen gemeinschaftlichen Fahrradkeller. Sie möchten diese Immobilie gern bei einem Besichtigungstermin auf sich wirken lassen? Dann sprechen Sie uns an. Diese Wohnung wäre für Sie vorerst zur Anmietung interessant und gegebenenfalls erst später zum Kauf? Auch hierzu können wir uns jederzeit gern austauschen.

??????? ?????????: 23101034 - 22177 Hamburg – Bramfeld

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

Bramfeld bietet Ihnen vorstädtischen Charme sowie eine hervorragende Infrastruktur. Von der hier angebotenen Eigentumswohnung aus erreichen Sie fußläufig oder mit dem Fahrrad gleich mehrere Kitas und sämtliche Schulformen. Auch Ihre täglichen Einkäufe können Sie von hier bequem zu Fuß erledigen. Die nahegelegene Bramfelder Chaussee bietet alles, was Sie brauchen. Im beliebten Alstertal Einkaufszentrum sind Sie mit dem Auto in nur 12 Minuten. Mehr als 240 Einzelhandelsgeschäfte und die große Gourmet-Markthalle lassen hier keine Wünsche offen. Der Bramfelder alte Teich und auch der Bramfelder See sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt und überraschen Sie mit Natur pur. Hier erwartet Sie ländliche Idylle mitten in der Großstadt. Auch das Strandbad Farmsen erreichen Sie mit dem Auto in unter 10 Minuten. Mit seinem Sandstrand ein echtes Highlight zur Badesaison. Bramfeld ist überhaupt sehr sportlich. Zahlreiche Sportvereine warten auf Sie. Allein der Bramfelder SV hat über 4000 Mitglieder. Man ist hier durch den öffentlichen Nahverkehr mit allen umliegenden Stadtteilen verbunden. Und die Anbindung wird derzeit noch weiter ausgebaut: Die neue vollautomatisierte U-Bahnlinie 5 wird am Bramfelder Dorfplatz ihre Endstation haben. Davon wird der Stadtteil noch einmal erheblich profitieren.

??????? ???????: 23101034 - 22177 Hamburg – Bramfeld

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.9.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 125.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt.  
Energieausweis ist 2018. 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.

???????? ??????????: 23101034 - 22177 Hamburg – Bramfeld

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

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

Sandra Husemann

---

Poppenbütteler Weg 191a ????????? - Alstertal  
E-Mail: hamburg.alstertal@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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