

Hamburg – Altona-Nord

# Historischer Charme trifft modernen Komfort mit Gartenidylle

????????? ??????????: 24139004



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

???? ??????: 599.000 EUR • ??????????: ca. 96 m<sup>2</sup> • ??????????: 2.5

???????? ??????????: 24139004 - 22769 Hamburg – Altona-Nord

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

???????? ??????????: 24139004 - 22769 Hamburg – Altona-Nord

?? ??? ??????

???????? ??????????	24139004	????? ???????	599.000 EUR
????????????	ca. 96 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2.5		
?????????????? ??? ????????????	1	????? ???????????????	2022
????????????	1	?????????????????????? ???????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1900	?????????	????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24139004 - 22769 Hamburg – Altona-Nord

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	106.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	13.12.2028	???????????? ?????????????? ????????????	D
????? ????????????	??????		

???????? ??????????: 24139004 - 22769 Hamburg – Altona-Nord

?? ?????????



???????? ??????????: 24139004 - 22769 Hamburg – Altona-Nord

?? ?????????



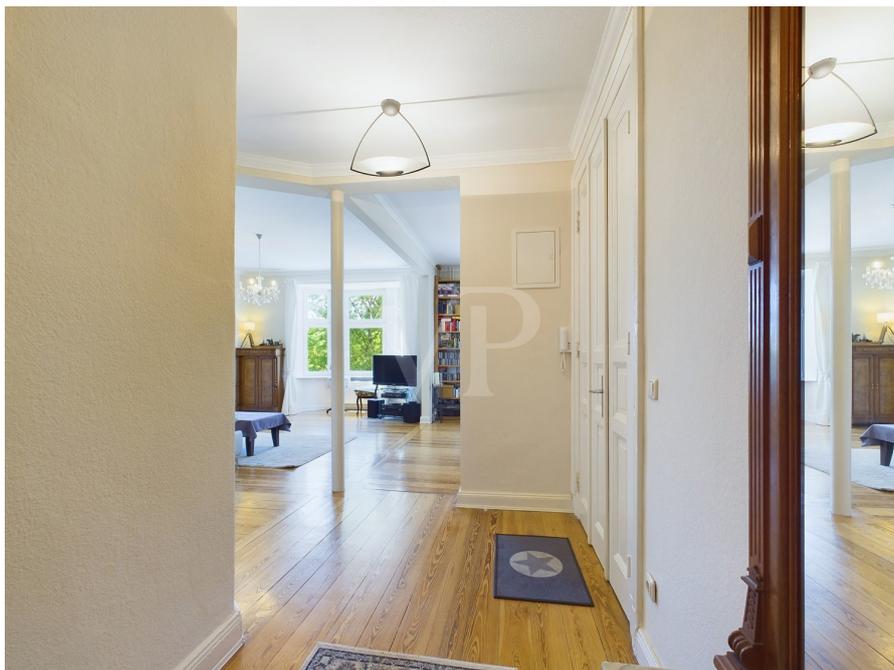
???????? ??????????: 24139004 - 22769 Hamburg – Altona-Nord

?? ?????????



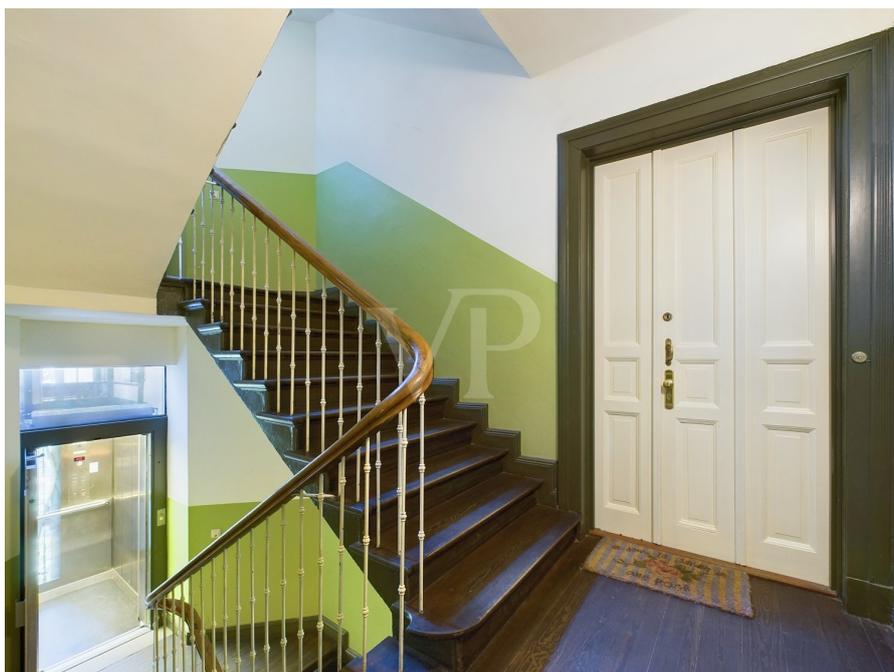
???????? ??????????: 24139004 - 22769 Hamburg – Altona-Nord

?? ?????????



???????? ??????????: 24139004 - 22769 Hamburg – Altona-Nord

?? ?????????



???????? ??????????: 24139004 - 22769 Hamburg – Altona-Nord

?? ?????????



???????? ??????????: 24139004 - 22769 Hamburg – Altona-Nord

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

Diese einladende Altbauwohnung in Altona-Nord bietet auf ca. 96 Quadratmetern Wohnfläche eine perfekte Kombination aus historischem Charme und modernem Komfort. Das denkmalgeschützte Gebäude besticht durch seine stilvolle Architektur und liebevoll erhaltenen Details. Direkt nach dem Eintreten öffnet sich der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Balkon, zur linken Hand erreichen Sie die weiteren Räume. Das ruhige und geräumige Schlafzimmer bietet Platz zum Entspannen und Wohlfühlen. Ein zusätzliches Büro ermöglicht Ihnen flexibles Arbeiten von zu Hause oder kann als Gästezimmer genutzt werden. Die Wohnung im 3. Stock ist bequem mit dem Aufzug erreichbar. Die Küche ist mit einer soliden Einbauküche ausgestattet und bietet direkten Zugang zu dem großzügigen Balkon, der zum grünen Innenhof ausgerichtet ist – ein idealer Ort, um den Tag bei einem gemütlichen Frühstück zu beginnen oder abends zu entspannen. Für weiteren Komfort sorgt das Badezimmer, ausgestattet mit Dusche, Badewanne und Fenster sowie das separate WC. Der offene Wohn- und Essbereich ist das Herzstück der Wohnung. Der Dielenboden schafft eine warme und einladene Atmosphäre. Hier haben Sie die Möglichkeit, durch eine Raumtrennung ein zusätzliches Zimmer zu schaffen, das Ihren individuellen Bedürfnissen und Vorstellungen entspricht. Ein weiterer Balkon zur Straßenseite bietet Raum, um die belebte Umgebung zu beobachten. Zur Wohnung gehört auch ein praktisches Kellerabteil, das ausreichend Stauraum bietet. Ein besonderes Highlight ist der gemeinschaftlich genutzte Garten von ca. 450 Quadratmetern – eine grüne Oase inmitten der Stadt, die zum Verweilen und Entspannen einlädt. Die Wohnung wird frei geliefert, sodass Sie umgehend Ihren persönlichen Stil einbringen und sich in Ihrem neuen Zuhause wohlfühlen können.

???????? ??????????: 24139004 - 22769 Hamburg – Altona-Nord

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

Denkmalschutz – Altbau – 2,5 Zimmer – Zentralheizung – Aufzug im Treppenhaus – 3  
fach Isoglas zur Straßenseite – Holzfenster – Echtholzdielenboden – Vollbad – WC –  
Gartennutzung – Kellerabteil – Balkon – zweiter Balkon zur Straßenseite – Einbauküche

???????? ??????????: 24139004 - 22769 Hamburg – Altona-Nord

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

Die Wohnung befindet sich im ruhigeren Altonaer Teil der Kieler Straße, an der Ecke zum Lunapark. Der Hauptverkehr zur Innenstadt ist hier bereits abgebogen. Öffentliche Parkplätze sind zahlreich vorhanden. Die Kieler Straße selbst bietet eine vielseitige Mischung aus Wohn- und Geschäftsgebäuden, die dem Viertel seinen charakteristischen Charme verleihen. In unmittelbarer Umgebung finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen, unter anderem das bekannte Musicaltheater „Neue Flora“. Die zentrale Lage der Kieler Straße ermöglicht eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. In unmittelbarer Nähe befinden sich gleich mehrere Bushaltestellen, die Sie in die Innenstadt, nach Ottensen, zur Reeperbahn, nach Eimsbüttel, Eppendorf oder an die Elbe bringen. Die S-Bahn Station Holstenstraße und der zukünftige Bahnhof Diebsteich sind nur ca. 800 m entfernt, die Haltestelle Emilienstraße der Linie U2 ca. 1 km. Den Fernbahnhof Altona erreichen Sie mit dem Auto in ca. 6 Minuten, die Autobahnauffahrt A7/A23 in ca. 10 Minuten und den Flughafen in ca. 20 Minuten

???????? ??????????: 24139004 - 22769 Hamburg – Altona-Nord

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.12.2028. Endenergieverbrauch beträgt 106.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. 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.

???????? ??????????: 24139004 - 22769 Hamburg – Altona-Nord

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

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

Ann-Kristin Moerchen & Nadja Skala

---

Eppendorfer Weg 253 ?????????? - Alster-West  
E-Mail: hamburg.alster-west@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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