

Hamburg – Rotherbaum

# Großzügige Altbauwohnung im Grindelviertel

????????? ??????????: 24139005



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

????? ??????: 1.580.000 EUR • ??????????: ca. 138,27 m<sup>2</sup> • ??????????: 6

???????? ??????????: 24139005 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

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

???????? ??????????: 24139005 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

?? ??? ??????

???????? ??????????	24139005	????? ???????	1.580.000 EUR
????????????	ca. 138,27 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	6		
????????????	2		
????? ?????????????	1900	???????????????????? ???????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		???????	WC ?????????????, ???????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24139005 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
????????????		????????????	
????? ????????????	?????	????????	97.00 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????????	05.05.2029	?????????????	
??????????????????		?????????????	
?????????? ???		????????????	C
????? ????????????	???????? ????????	???????????????	
	?????????????	?????????????	

???????? ??????????: 24139005 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

?? ?????????



???????? ??????????: 24139005 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

?? ?????????



???????? ??????????: 24139005 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

?? ?????????



???????? ??????????: 24139005 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

?? ?????????





???????? ??????????: 24139005 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

?? ?????????



???????? ??????????: 24139005 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

?? ?????????



???????? ??????????: 24139005 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

?? ?????????



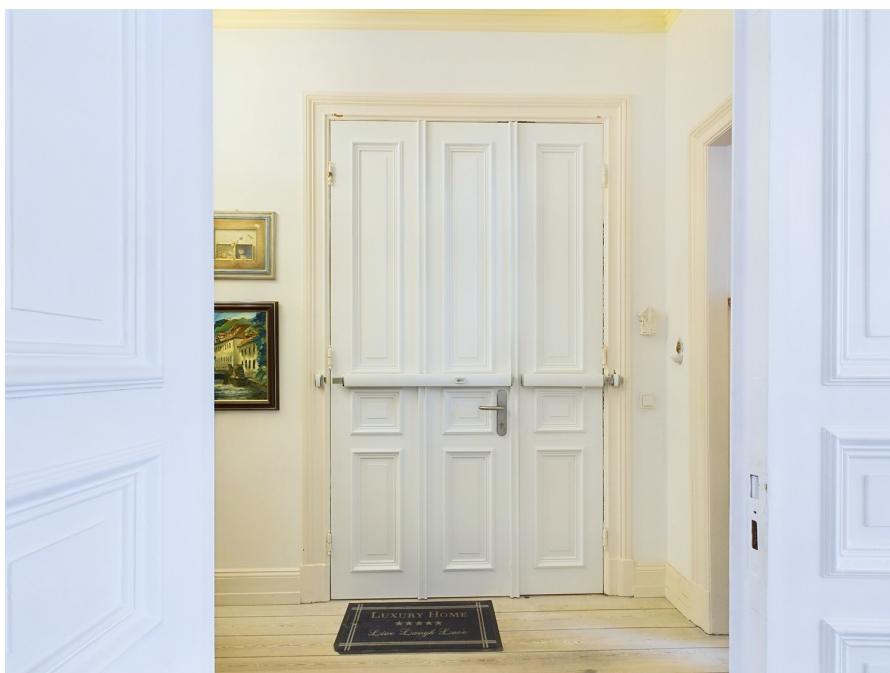
???????? ??????????: 24139005 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

?? ?????????



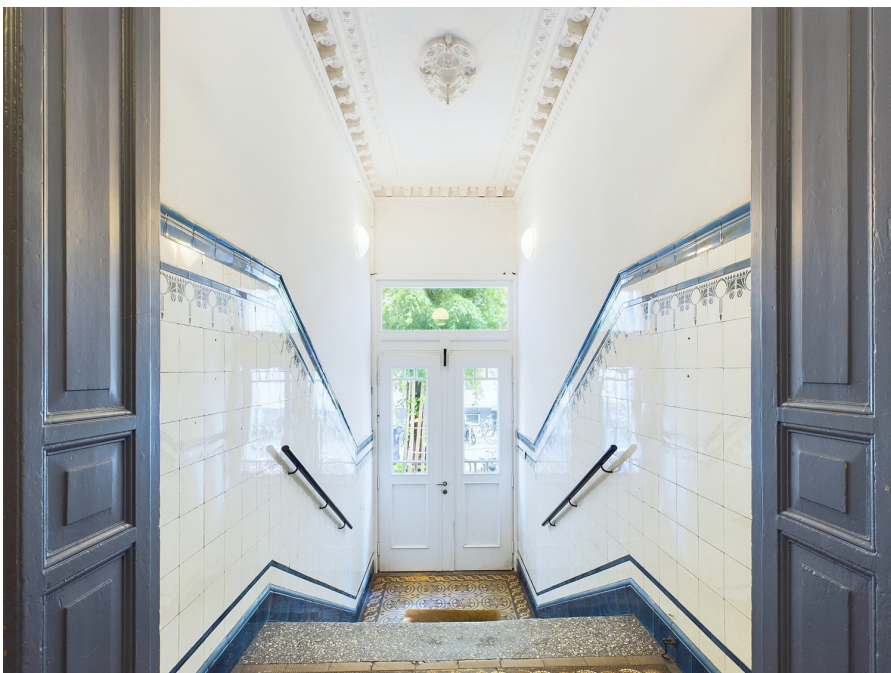
???????? ??????????: 24139005 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

?? ?????????



???????? ??????????: 24139005 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

?? ?????????



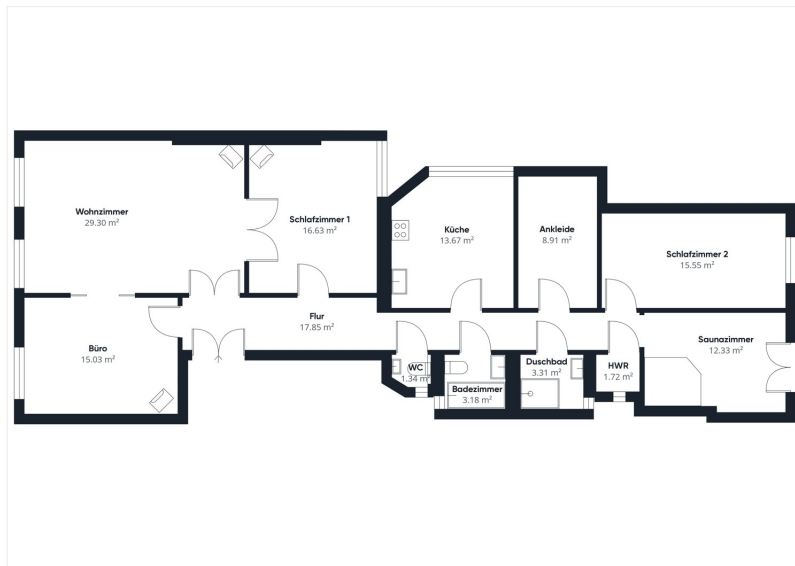
???????? ??????????: 24139005 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

?? ?????????



???????? ??????????: 24139005 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

???????



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



???????? ??????????: 24139005 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

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

Die angebotene Wohnung befindet sich in der zweiten Etage eines charmanten Altbaus aus dem Jahr 1900 und liegt im beliebten Grindelviertel. Auf ca. 138 qm Wohnfläche befinden sich sechs Zimmer, die flexibel genutzt werden können, zwei Badezimmer, ein separates WC, ein kleiner Hauswirtschaftsraum sowie eine geräumige Küche und ein Balkon. Man betritt die Wohnung durch eine kürzlich eingebaute Sicherheitstür und gelangt direkt in den langen Flur, von dem alle Zimmer aus erreichbar sind. Zur Straße hin liegen das helle Wohnzimmer sowie das derzeit als Büro genutzte Zimmer. Beide sind durch eine Schiebetür miteinander verbunden, lassen sich aber auch separat vom Flur aus betreten. Das angrenzende Schlafzimmer ist ebenfalls vom Wohnzimmer sowie vom Flur aus erreichbar und liegt ruhig zum Hinterhof hinaus. Den Flur hinab liegen zur rechten Hand das WC, das Duschbad, das Bad mit Badewanne sowie der kleine Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss. Alle diese Räume verfügen über ein kleines Fenster zum innen liegenden Luftschacht. Zur linken Hand liegt die Küche mit großem Fenster und Platz für einen Esstisch. Dahinter befindet sich ein kleineres Zimmer, welches derzeit als Ankleide genutzt wird, sich aber durchaus auch für ein Büro oder ein Schlafzimmer eignet. Direkt nebenan liegt das momentane Hauptschlafzimmer mit Blick in den grünen Hinterhof. Abgerundet wird das Raumangebot durch das Saunazimmer mit Zugang zum Balkon. Die Saunakabine der Firma Klafs beinhaltet neben der klassischen Saunafunktion auch ein Sanarium mit diversen Einstellungsmöglichkeiten. Bei Bedarf ließe sich dieses Zimmer jedoch auch unkompliziert wieder in ein Schlaf- oder Kinderzimmer verwandeln. Der Balkon wird in Kürze durch einen größeren Balkon in Ständerbauweise ersetzt. Die gesamte Wohnung wurde vor einigen Jahren umfassend saniert und besticht nun durch eine hochwertige Ausstattung. Dazu gehören neben der Sicherheitstür verspachtelte Wände und Decken in der gesamten Wohnung, aufwendig restaurierter Stuck, charakteristische Schiebetüren, aufgearbeitete und geweißte Dielenböden, original Versace-Fliesen an Wänden und Böden in den Badezimmern und drei historische Kachelöfen. Diese Wohnung eignet sich für Familien ebenso wie für Paare oder eine Wohngemeinschaft, die auf der Suche nach einem stilvollen Zuhause in einer zentralen Lage sind. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, diese einzigartige Immobilie zu besichtigen und sich selbst von ihrem Charme zu überzeugen. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Termin zu vereinbaren.

???????? ??????????: 24139005 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

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

Altbau - 6 Zimmer - hohe Decken - aufwendig restaurierter Stuck - drei historische Kachelöfen - gespachtelte Wände und Decken - aufgearbeitete Dielenböden - Einbauküche - zwei Bäder - zwei WCs - Versace Fliesen -Sauna/Sanarium - neuer Balkon in Kürze - Aufzug in Planung - Sicherheitstür - Dachbodenabteil

???????? ??????????: 24139005 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

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

Die Wohnung befindet sich im schönen Grindelviertel , welches sich aufgrund der Nähe zur Universität und kurzer Wege großer Beliebtheit erfreut. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung, auch Schulen, Apotheken, Ärzte, Restaurants, Cafés und sogar ein Kino und ein Theater sind in unter 500 bzw. 700 erreichbar. Der Bus hält in nur ca. 100m und bringt Sie zum Dammtor-Bahnhof sowie in die Innenstadt und zum Hamburger Hauptbahnhof. Auch die U-Bahn-Station Hallerstraße der Linie U1 ist bequem zu Fuß erreichbar. Die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht es, schnell und unkompliziert in die umliegenden Stadtteile zu gelangen. Zum Flughafen sind es 6,9 km und zur nächsten Autobahnauffahrt 4,3 km.

???????? ??????????: 24139005 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.5.2029. Endenergieverbrauch beträgt 97.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. 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.

???????? ??????????: 24139005 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

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

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

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)