

Aumühle

Exklusivität in Perfektion!

VP azonosító: 25028441



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 389.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 57 m² • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25028441 - 21521 Aumühle

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25028441 - 21521 Aumühle

Áttekintés

VP azonosító	25028441	Vételár	389.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 57 m ²	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	2		
Hálószobák	1		
FÜRDŐSZOBÁK	2		
ÉPÍTÉS ÉVE	1910	Modernizálás / Felújítás	2022
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Részleges Felújított
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 4 m ²
		Felszereltség	Vendég WC, Erkély

VP azonosító: 25028441 - 21521 Aumühle

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	258.20 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	15.11.2030	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2003

VP azonosító: 25028441 - 21521 Aumühle

Az ingatlan



VP azonosító: 25028441 - 21521 Aumühle

Az ingatlan



VP azonosító: 25028441 - 21521 Aumühle

Az ingatlan



VP azonosító: 25028441 - 21521 Aumühle

Az ingatlan



VP azonosító: 25028441 - 21521 Aumühle

Az ingatlan



VP azonosító: 25028441 - 21521 Aumühle

Az ingatlan



VP azonosító: 25028441 - 21521 Aumühle

Az ingatlan



VP azonosító: 25028441 - 21521 Aumühle

Az ingatlan



VP azonosító: 25028441 - 21521 Aumühle

Az ingatlan



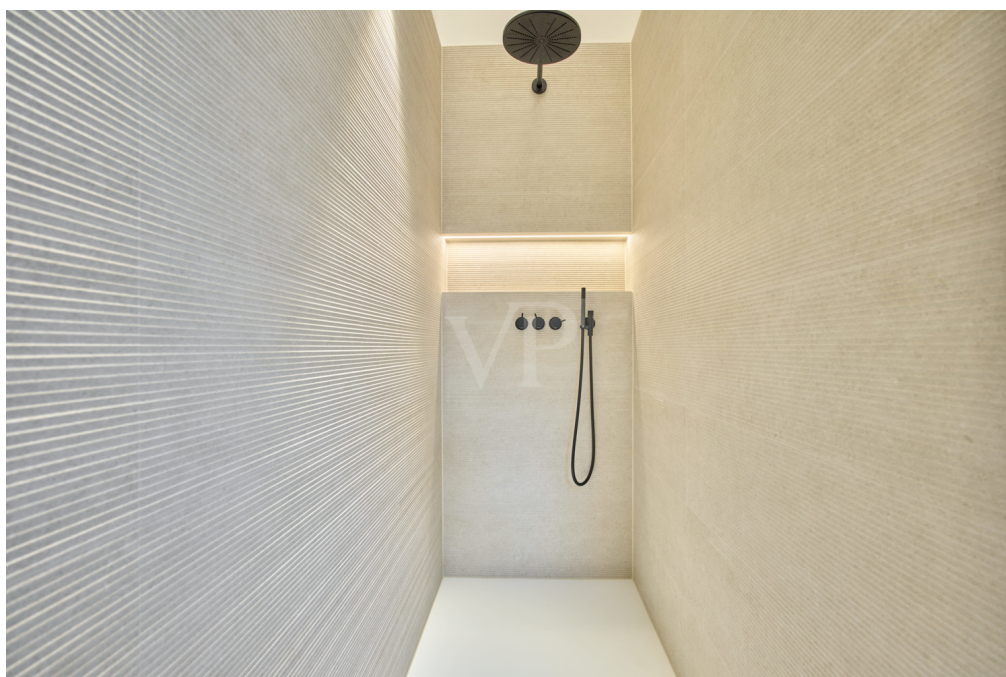
VP azonosító: 25028441 - 21521 Aumühle

Az ingatlan



VP azonosító: 25028441 - 21521 Aumühle

Az ingatlan



VP azonosító: 25028441 - 21521 Aumühle

Az ingatlan



VP azonosító: 25028441 - 21521 Aumühle

Az ingatlan



WIR SIND FÜR SIE DA

WIR PRÜFEN, WIE VIEL IMMOBILIE SIE SICH LEISTEN KÖNNEN

- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus über 400 Darlehensgebern
- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Hypothekenzertifikat
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Ein kostenloses Fördergutachten aus über 6.000 Möglichkeiten
- Eine Überprüfung Ihrer bestehenden Finanzierung nach DIN Standard 77230

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

Wir freuen
uns darauf,
Sie zu
beraten!

IHRE ANSPRECHPARTNER:



BEN TAEGE
Baufinanzierungs- und
Vorsorgespezialist



BENJAMIN OWUSU-AFRANI
Volkswirt (M.Sc.),
Baufinanzierungs- und
Vorsorgespezialist

T.: 040 - 22 63 97 46 | hamburg@vp-finance.de

VP azonosító: 25028441 - 21521 Aumühle

Az ingatlan

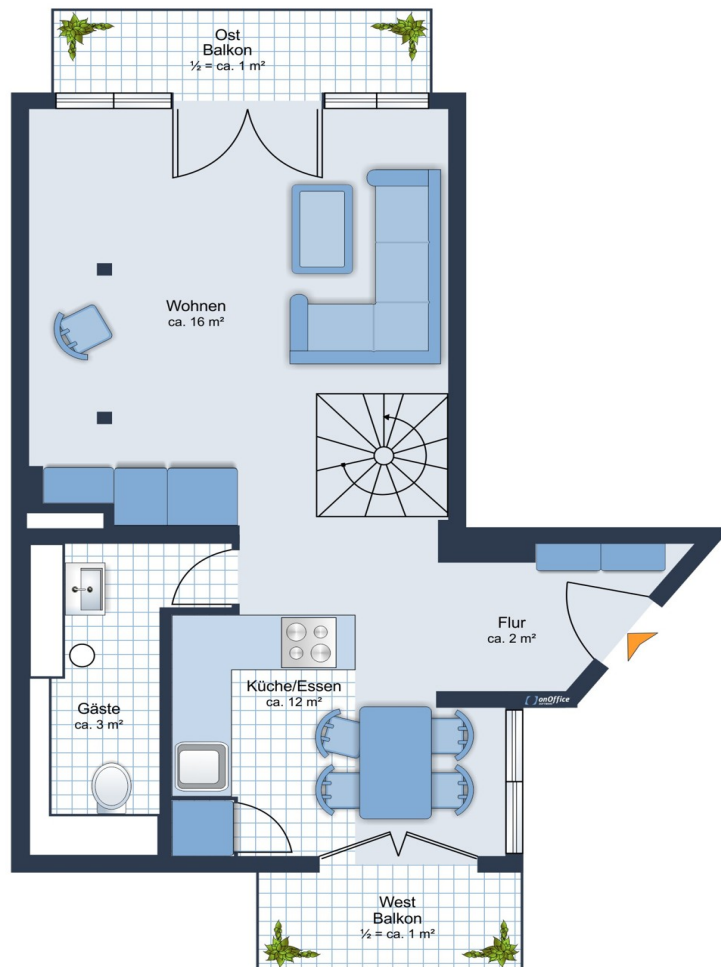


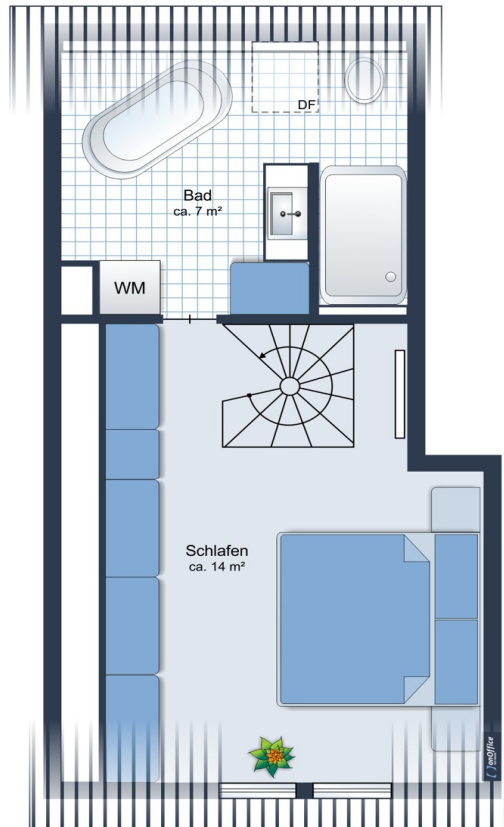
Anke Muttschall
Immobilienmaklerin (IHK)
Bankkauffrau (IHK)
T: 040 - 89 72 542 0
anke.muttschall@von-poll.com

www.von-poll.com

VP azonosító: 25028441 - 21521 Aumühle

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25028441 - 21521 Aumühle

Az els? benyomás

Diese exklusive, stilvolle Maisonette-Wohnung befindet sich auf einem ca. 2.030 m² großen Grundstück in einer bezaubernden Jugendstilvilla aus dem Jahr 1910. Sie ist in fünf Wohneinheiten aufgeteilt und liegt in einer der repräsentativsten Straßen von Aumühle. Die Villa wurde 1985 renoviert, die exklusive Maisonette- Wohnung wurde 2022 komplett kernsaniert und auf den neuesten Stand der Technik gebracht: Dämmung von Dach und Außenwänden, Austausch der Fenster auf zweifach- Isolierverglasung, optimierte Grundrissgestaltung, Austausch sämtlicher Trink- und Heizungsrohre, neue Elektrik - DALI-Lichtsteuerung, Fischgrätparkett, luxuriöse Ausstattung uvm. Architektonische Harmonie in Perfektion! Über ein ansprechendes Treppenhaus gelangt man in das Obergeschoss. Die ca. 57 qm sind bis ins Detail perfekt genutzt. So verfügt die Wohnung unter anderem über eine stilvolle offene Einbauküche mit allen erdenklichen Extras: Geräte der Firma Gaggenau, Kochfeld von Bora sowie einen Quooker für Heißwasser und eine schicke Essecke mit Blick auf den vorliegenden Westbalkon. Das gemütliche, große Wohnzimmer hat einen Zugang zum Ostbalkon. Ein modernes Gäste-WC ist ebenfalls gut integriert. Über eine geschmackvolle Wendeltreppe erreicht man das Schlafzimmer im Obergeschoss. Die praktischen und schicken Einbauschränke bieten genügend Platz für Ihre Kleidung. Das exklusive Vollbad mit XXL-Dusche wird Sie begeistern. Der absolute Eyecatcher ist die freistehende Badewanne. (Badkeramik von Antonio Lupi, Armaturen von Vola und Leuchten von Occhio). Eine Waschmaschine ist hier ebenfalls untergebracht. Die Bäder sind mit einer elektrischen Fußbodenheizung ausgestattet. Die Beheizung der Räume erfolgt über eine Gaszentralheizung. Der Kellerraum (ca. 4 m²) dient als Abstellfläche, auch wäre ausreichend Platz für eine weitere Waschmaschine vorhanden. Ein Stellplatz rundet das Angebot ab. Das Hausgeld beträgt derzeit 405 Euro. Rufen Sie uns an und lassen Sie sich diese Rarität nicht entgehen. Die Maisonette- Wohnung ist für ein bis zwei Personen geeignet, oder auch als Zweitwohnung ideal. Erleben Sie „Exklusivität“ in Perfektion!

VP azonosító: 25028441 - 21521 Aumühle

Részletes felszereltség

Kernsanierung 2022:

- energetische Sanierung: Dämmung des Dachs und der Außenwände - gerne geben wir Ihnen hier ausführliche

Informationen

- Austausch der Fenster zu 2- fach Verglasung
- Austausch sämtlicher Trinkwasser- und Heizungsrohre
- neue Elektrik
- neue Grundrissgestaltung

Ausstattung:

- Küchengeräte von Gaggenau
- Kochfeld (Bora) sowie Quooker (Kochendes Wasser direkt aus dem Wasserhahn)
- Bad - Keramik von Antonio Lupi
- Bad Armaturen von Vola
- Leuchten von Occhio (dimmbar, DALI Steuerung)
- Waschmaschine
-

VP azonosító: 25028441 - 21521 Aumühle

Minden a helyszínr?!

Inmitten des Villenviertels befindet sich diese exklusive Maisonette- Wohnung in einer charmanten Jugendstilvilla von 1910. Aumühle liegt im Herzen des Sachsenwaldes. Mit ca. 3.000 Einwohnern präsentiert sich die Gemeinde heute als moderner Ort, der einerseits beeindruckende Idylle und Ruhe bietet, andererseits über eine hervorragende Infrastruktur verfügt. Die Bebauung besteht vorwiegend aus herrschaftlichen Villen und schönen Einfamilienhäusern. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken erreicht man im Ort. Freizeitmöglichkeiten wie nahe gelegene Golf-, Tennis- und Reitvereine sind mit dem Fahrrad, ÖPNV oder dem PKW schnell erreichbar. Das Naherholungsgebiet des Sachsenwaldes lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Joggingrunden ein. Die gute Anbindung zu den Autobahnen A24 (Hamburg-Berlin) und A1 (Bremen-Lübeck) macht den Ort besonders attraktiv. Mit dem PKW erreicht man die Hamburger Innenstadt innerhalb von 25 Autominuten. Die S-Bahnstation Aumühle ist in ca. fünf Minuten Fußweg erreichbar, eine Bushaltestelle ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Mit der S-Bahn benötigt man 30 Minuten in die Hamburger City.

VP azonosító: 25028441 - 21521 Aumühle

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.11.2030. Endenergieverbrauch beträgt 258.20 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

VP azonosító: 25028441 - 21521 Aumühle

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a Hamburg - Sachsenwald
E-Mail: hamburg.sachsenwald@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com