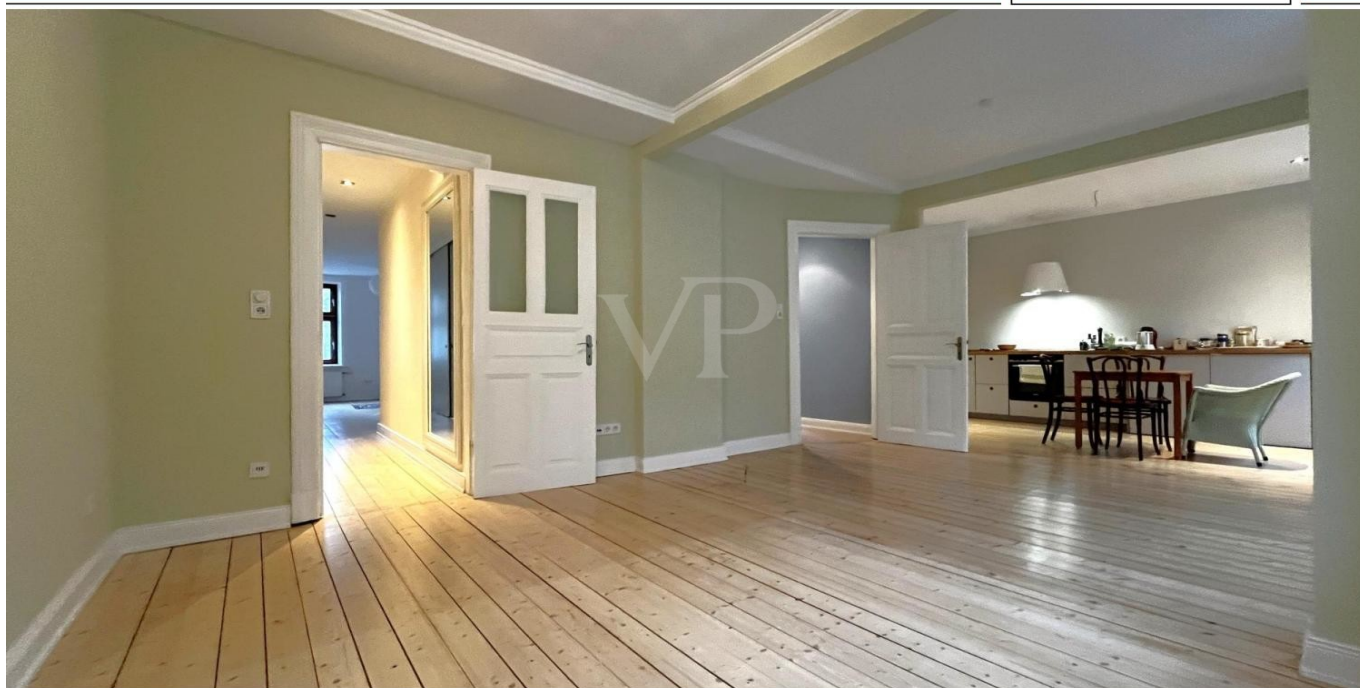


Hamburg – Winterhude

Individuelle 3-Raumwohnung in ehemaliger Wäscherei!

CODE DU BIEN: 24187007



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 599.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 79 m² • PIÈCES: 2.5

CODE DU BIEN: 24187007 - 22299 Hamburg – Winterhude

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24187007 - 22299 Hamburg – Winterhude

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24187007
Surface habitable	ca. 79 m²
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Etage	3
Pièces	2.5
Chambres à coucher	1.5
Salles de bains	1
Année de construction	1908

Prix d'achat	599.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m²
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24187007 - 22299 Hamburg – Winterhude

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	GAS
Certification énergétique valable jusqu'au	13.03.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	194.40 kWh/m²a
Classement énergétique	F

CODE DU BIEN: 24187007 - 22299 Hamburg – Winterhude

La propriété



CODE DU BIEN: 24187007 - 22299 Hamburg – Winterhude

La propriété



CODE DU BIEN: 24187007 - 22299 Hamburg – Winterhude

La propriété



CODE DU BIEN: 24187007 - 22299 Hamburg – Winterhude

La propriété



A smartphone displaying a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." (Experience here the value of your property.)

A laptop and a smartphone displaying the Von Poll Immobilien website interface.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24187007 - 22299 Hamburg – Winterhude

La propriété



CODE DU BIEN: 24187007 - 22299 Hamburg – Winterhude

La propriété



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

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24187007 - 22299 Hamburg – Winterhude

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

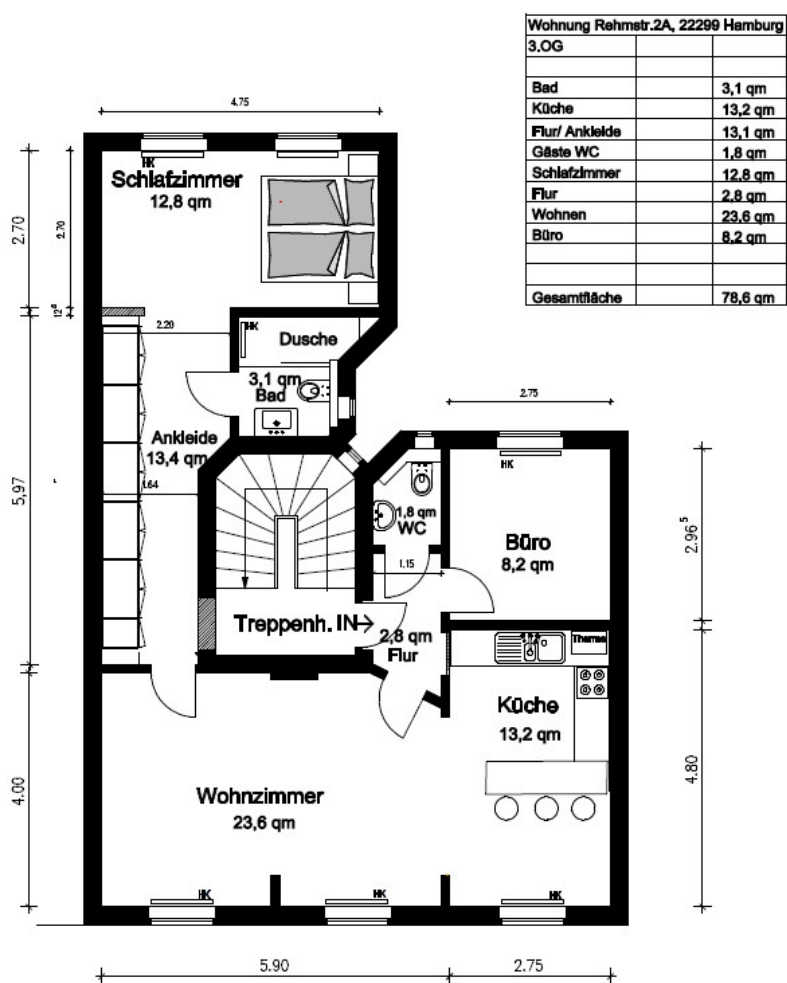
Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24187007 - 22299 Hamburg – Winterhude

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24187007 - 22299 Hamburg – Winterhude

Une première impression

Das ca. 1908 erbaute Gebäude war einst Teil der ansässigen Wäscherei. Mittlerweile außer Betrieb wurden bereits vor langer Zeit charmante Lebensräume erschaffen. Ein alter Backstein- Schornstein erinnert noch an den damaligen Betrieb. Die beiden 2003 zusammengelegten 1ZI- Apartments bilden mit knapp 80 m² auf 3 Räumen einen individuellen Rückzugsort für Singles, Paare oder Kleinstfamilien. Der Grundriss ist dadurch selbstredend nicht 0-8-15 sondern spannend aufgeteilt. Der sehr schöne und großzügige Wohn- und Essbereich wird durch die drei Fenster gen Westen mit viel Helligkeit versorgt. Dabei sorgen einige Pappeln auf dem Fußweg für mehr Privatsphäre. Als Mittelpunkt der Wohnung und direkt mit der offenen Küche verbunden, ist es ideal für schöne Momente mit "family and friends". Die lichtgraue Einbauküche mit Reform Copenhagen- Fronten und Metrofliesen wurde 2023 erweitert, sodass nun auch Waschmaschine, Trockner und Geschirrspüler untergebracht werden können, ohne ins Auge zu fallen. Mit schöner Naturholz- Arbeitsfläche und stylischem Dunstabzug lässt es sich wunderbar arbeiten und kochen. Das größere Schlafzimmer welches über einen riesigen Einbauschränk im Flurbereich verfügt, ist schön separiert und bietet einen ruhigen Rückzugsort innerhalb der Wohnung. Das moderne Duschbad sowie das separate Gäste-WC sind frisch und modern und bieten auf kleinem Raum alles, was man benötigt. Die Rücklagen sind mit 94.669 € gut gefüllt. Hiervon fällt ein Anteil von ca. 18% auf die zu verkaufende Einheit. Das mntl. Wohngeld beträgt ca. 175€ plus die Rücklagen von 234€ (könnte durch die Gemeinschaft angepasst werden). Die eigene Gastherme, Dielen, Duschbad, Elektrik, Türen samt Rahmen (auch Fensterrahmen) und auch das Netzwerk (CAT8) wurden in 2020 grundlegend saniert. 2023 kam noch ein neues Gäste-WC und eine Einbauküchenerweiterung sowie ein Anstrich hinzu. Der bauliche Zustand ist solide und durch den Dachbodenausbau zu einer Wohnung, sind die energetischen Voraussetzungen von "oben" aktuellerer Natur. 2003 wurde ein beginnender Schwann fachmännisch saniert und im Zuge dessen wurde auch der Dachstuhl zur Wohnung ausgebaut. An der Fassade sind einige Ausbesserung beschlossen. In der Vergangenheit wurde die Gemeinschaft oftmals ausgebremst, doch geht es nun mit gemeinsamen Blick nach vorn, so dass wichtige Entschlüsse gefasst werden können. Praktisches: Im Hinterhofgebäude steht ein nützlicher Kellerraum zur Verfügung. Bei Bedarf könnten die ursprünglichen Einheiten mit einfachen Mittel wiederhergestellt werden.

CODE DU BIEN: 24187007 - 22299 Hamburg – Winterhude

Tout sur l'emplacement

Winterhude Dieser wunderschöne Stadtteil zählt nicht umsonst zu einem der exklusivsten und begehrtesten Stadtteile Hamburgs. Wer hier lebt, braucht diesen Stadtteil eigentlich gar nicht mehr verlassen: Urbanes Leben mit Kultur, Shopping und kulinarischen Highlights auf den Szenepromenaden Mühlenkamp, Gertigstraße und Poelchaukamp sorgen für Abwechslung. Freizeitaktivitäten im Stadtpark und vor allem viel, viel Grün und das Wasser der Alster machen Winterhude einzigartig und besonders lebenswert. Der allseits beliebte Goldbekmarkt oder auch der Winterhuder Markt laden zusätzlich zum Shoppen ein. Winterhude – ein einst kleines Bauerndörfchen – ist heute ein vielseitiger und trendiger Stadtteil, der im Bezirk Hamburg-Nord liegt. Winterhude selbst ist mit ca. 55.000 Einwohnern einer der größten Stadtteile der Hansestadt. Europas Modellstadt der Moderne, die City Nord ist einer der wichtigsten Wirtschaftsstandorten Hamburgs und ebenfalls Teil dieses mit herrlichen Altbaufassaden durchzogenen Stadtteils. Die bekannteste Grünfläche in Winterhude ist zweifellos der Stadtpark mit dem Stadtparksee und dem beliebten Planetarium. Südlich begrenzt wird Winterhude durch die als Segel-Mekka bekannte Außenalster mit ihren schönen Spazierwegen. Die gut 7,5 km eignen sich hervorragend als Rundwanderweg oder als Joggingstrecke mitten in Hamburg. Weitere Sport- und Freizeitangebote wie z.B. Tennis und Hockey (Harvestehuder Tennis und Hockey Club), das exklusive Fitnessstudio „Aspria“ mit Hallen- und Freibad sowie Saunalandschaft, als auch Stand Up Paddling, Ruder- und Sportvereine sind in Kürze zu erreichen. Hier haben Sie reichlich Möglichkeiten Ihre Freizeit zu genießen. Die Nachbarschaft Winterhudes etabliert sich durch die Stadtteile Alsterdorf im Norden, Barmbek – Nord im Osten, Uhlenhorst und Barmbek – Süd im Süden sowie Eppendorf und Harvestehude im Westen. Die U-Bahnlinien U1 und U3 sowie diverse Buslinien (u. a. Metrobusse 6, 17 und 25) erschließen den Stadtteil und sorgen für kurze Wege. Durch die zentrale Lage Winterhudes ist das einfache Erreichen des Hauptbahnhofes, des Flughafens und der großen Ausfahrtsstraßen garantiert.

CODE DU BIEN: 24187007 - 22299 Hamburg – Winterhude

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.3.2033. Endenergieverbrauch beträgt 194.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1908. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

CODE DU BIEN: 24187007 - 22299 Hamburg – Winterhude

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Matthias Preuß

Papenhuder Straße 27 Hambourg - Alster-Est

E-Mail: hamburg.alster-ost@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com