

Hamburg – Winterhude

Bestlage: Perfekt geschnittene 3ZI - frei zum 31.12.

Objektnummer: 24252010-1



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

KAUFPREIS: 475.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 59 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 24252010-1 - 22301 Hamburg – Winterhude

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24252010-1 - 22301 Hamburg – Winterhude

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 24252010-1 |
| Wohnfläche   | ca. 59 m²  |
| Etage        | 2          |
| Zimmer       | 2.5        |
| Schlafzimmer | 1.5        |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1890       |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 475.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Einbauküche                                                               |

Objektnummer: 24252010-1 - 22301 Hamburg – Winterhude

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |               |                      |      |
|-------------|---------------|----------------------|------|
| Heizungsart | Etagenheizung | Energieinformationen | KEIN |
| Befuerung   | Elektro       |                      |      |

Objektnummer: 24252010-1 - 22301 Hamburg – Winterhude

## Die Immobilie





Objektnummer: 24252010-1 - 22301 Hamburg – Winterhude

## Die Immobilie



Objektnummer: 24252010-1 - 22301 Hamburg – Winterhude

## Die Immobilie





Objektnummer: 24252010-1 - 22301 Hamburg – Winterhude

## Die Immobilie



### Marcel Karstens

Immobilienkaufmann (IHK)  
Geprüfter freier Sachverständige  
für Immobilienbewertung (WertCert®)  
Geschäftsstelleninhaber

**T: 040 - 27 14 27 80**

[marcel.karstens@von-poll.com](mailto:marcel.karstens@von-poll.com)

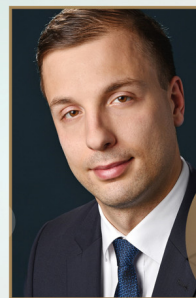
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

## WIR SIND FÜR SIE DA

### WIR BIETEN IHNEN:

- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Hypothekenzertifikat
- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus über 500 Darlehensgebern
- 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



Ich berate Sie  
gerne in einem  
persönlichen  
Gespräch.

IHR ANSPRECHPARTNER:  
**SEBASTIAN PLASS**  
Baufinanzierungsspezialist

M.: 0162 - 406 40 17  
[sebastian.plass@vp-finance.de](mailto:sebastian.plass@vp-finance.de)

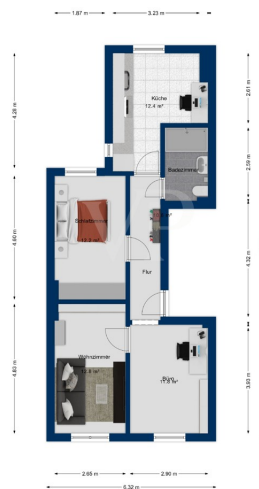
In freier Handelsvertretung für die FP Finance Hamburg GmbH & Co. KG

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



Objektnummer: 24252010-1 - 22301 Hamburg – Winterhude

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24252010-1 - 22301 Hamburg – Winterhude

## Ein erster Eindruck

Diese gut geschnittene Etagenwohnung befindet sich in einem denkmalgeschützten Gebäude aus dem Jahr 1890 und bietet mit ihren 2,5 Zimmern auf ca. 59 m<sup>2</sup> eine behagliche Wohnatmosphäre. Hohe Decken und klassischer Dielenboden verleihen der Wohnung einen besonderen Charme, während die durchdachte Raumaufteilung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Die Küche verfügt über ausreichend Platz für einen Esstisch sowie Anschlussmöglichkeiten für eine Waschmaschine und einen Geschirrspüler. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. Aktuell ist die Wohnung vermietet, jedoch wurde eine vertragliche Vereinbarung mit der Mieterin getroffen, die einen Auszug bis spätestens 31.12.2025 vorsieht. Damit eignet sich die Immobilie sowohl als langfristige Kapitalanlage als auch für Eigennutzer, die sich frühzeitig ihr zukünftiges Zuhause sichern möchten. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24252010-1 - 22301 Hamburg – Winterhude

## Alles zum Standort

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in bester Lage von Winterhude des Mühlenkamps. Winterhude gehört mit seiner Nähe zur Alster wie auch Innenstadt zu den absolut bevorzugten Wohngegenden Hamburgs – mit beeindruckenden Stadtvillen, häufig mit Baujahren um die Jahrhundertwende. In der näheren Umgebung befindet sich die Außenalster, die zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren einlädt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie sämtliche weitere Dienstleister sind fußläufig erreichbar. Zahlreiche ansprechende Cafés und gute Restaurants sowie stilvolle Boutiquen prägen das nähere Umfeld. Des Weiteren laden die bekannten Einkaufsstraßen Mühlenkamp und Poelchaukamp zu ausgedehnten Shoppingtouren ein. Verschiedene Kindergärten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Der Stadtteil Winterhude verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. In ca. 15 Minuten gelangen Sie mit Bussen oder der U-Bahn (U3) in die Hamburger Innenstadt. Mit dem Auto erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in ca. 10 Minuten. Den Hamburger Flughafen erreichen Sie mit dem ÖPNV in ca. 30 Minuten und mit dem Auto in ca. 15 Minuten.

Objektnummer: 24252010-1 - 22301 Hamburg – Winterhude

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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.



Objektnummer: 24252010-1 - 22301 Hamburg – Winterhude

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marcel Karstens

---

Amtsstraße 20 Hamburg – Wandsbek  
E-Mail: [hamburg.wandsbek@von-poll.com](mailto:hamburg.wandsbek@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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