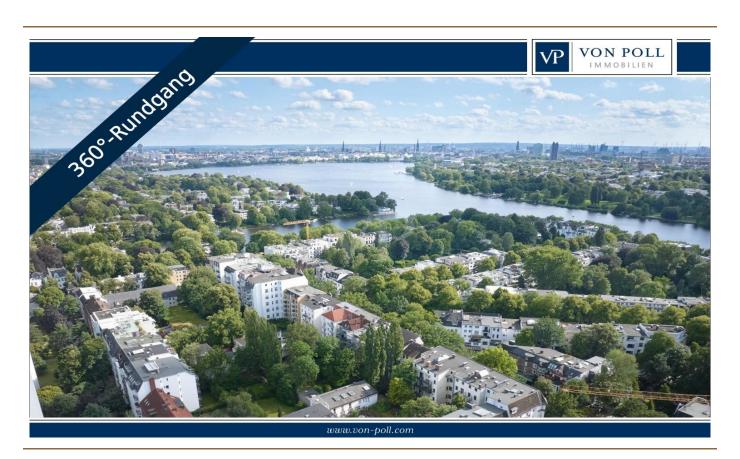


Hamburg - Winterhude

Wohnen im begehrten Poelchaukamp – Eigentumswohnung nahe der Alster

CODE DU BIEN: 24252010-2



PRIX D'ACHAT: 445.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 59 m² • PIÈCES: 3



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



En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24252010-2	
Surface habitable	ca. 59 m²	
Etage	1	
Pièces	3	
Chambres à coucher	2	
Salles de bains	1	
Année de construction	1890	

Prix d'achat	445.000 EUR		
Туре	Etage		
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises		
Technique de construction	massif		
Aménagement	Bloc-cuisine		



Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification	Legally not required
Source	Électrique	énergétique	
d'alimentation	Liouniquo		



























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.



Une première impression

Inmitten einer der begehrtesten Lagen Hamburgs, nur wenige Schritte von der Alster entfernt, befindet sich diese stilvolle Eigentumswohnung in einem denkmalgeschützten Gebäude aus dem Jahr 1890.

Die ca. 59 m² große 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine gelungene Kombination aus historischem Flair und funktionaler Raumaufteilung.

Hohe Decken, klassische Dielenböden und liebevoll erhaltene Details verleihen der Wohnung eine besondere Wohnatmosphäre mit hanseatischem Charakter. Die Küche bietet Platz für einen kleinen Essbereich und ist mit Anschlüssen für Waschmaschine und Geschirrspüler ausgestattet. Das modernisierte Badezimmer verfügt über eine Dusche.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 1.400 €. Es besteht ein Staffelmietvertrag mit einer vertraglich vereinbarten Befristung, was für Kapitalanleger eine planbare und stabile Einnahmesituation schafft. Damit eignet sich die Immobilie ideal als wertbeständige Kapitalanlage in einer der gefragtesten Lagen Hamburgs.

Als Teil eines denkmalgeschützten Ensembles bietet die Wohnung zudem attraktive steuerliche Vorteile durch die mögliche Inanspruchnahme der Denkmalschutz-AfA – ein zusätzlicher Pluspunkt für langfristig orientierte Investoren.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.



Détails des commodités

- Erstklassige Lage im Poelchaukamp, nahe der Alster
- Denkmalgeschütztes Ensemble mit steuerlichen Vorteilen
- Hohe Decken & Dielenböden
- Funktionale 3-Zimmer-Aufteilung



Tout sur l'emplacement

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 Dienstleiter 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.



Plus d'informations

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.



Contact

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

Marcel Karstens

Amtsstraße 20, 22143 Hamburg
Tel.: +49 40 - 27 14 278 0
E-Mail: hamburg.wandsbek@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com