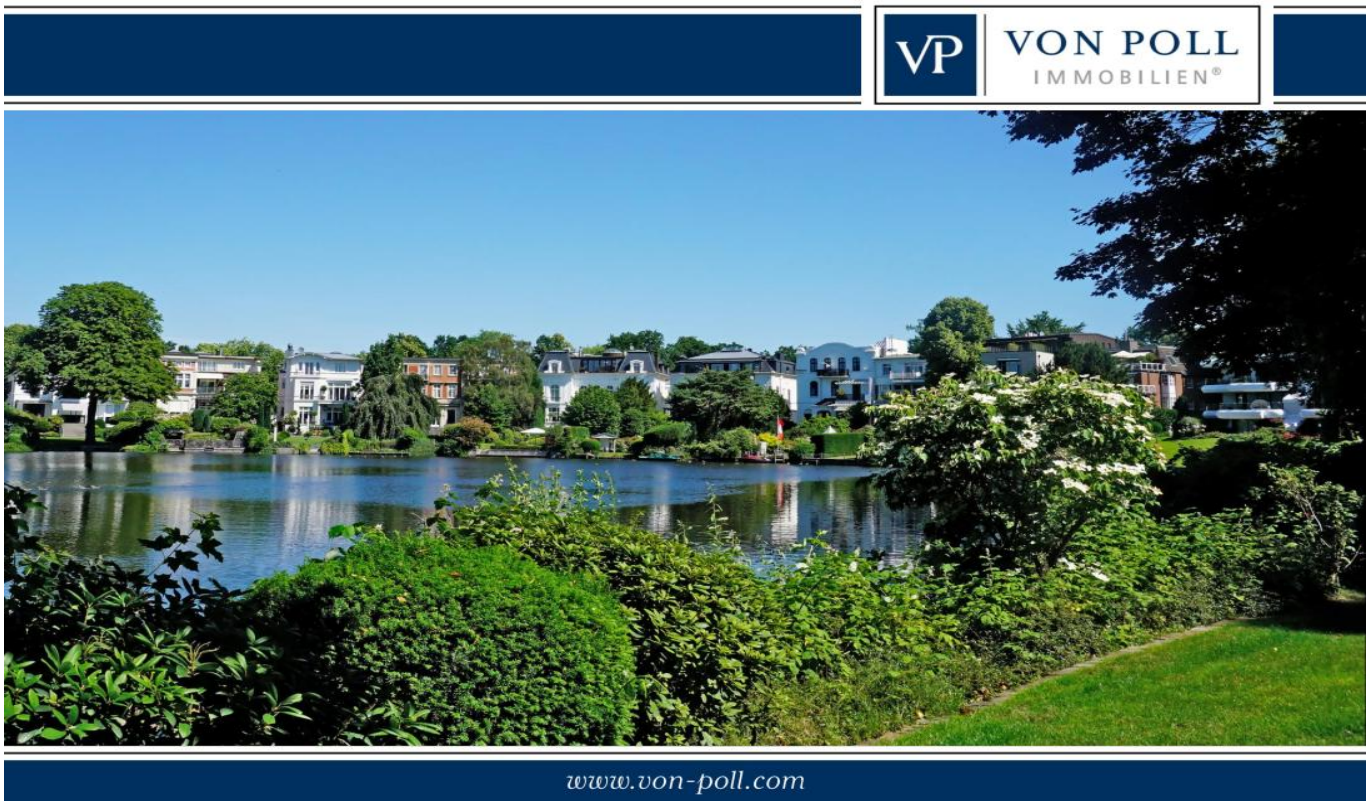
Hamburg – Winterhude

Bestlage: in 2 Einheiten trennbare Maisonette mit Alsterzugang und Gartenanteil

Número da propriedade: 25187008a



PREÇO DE COMPRA: 2.995.000 EUR • **ÁREA:** ca. 225,1 m² • **QUARTOS:** 3

Número da propriedade: 25187008a - 22301 Hamburg – Winterhude

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25187008a - 22301 Hamburg – Winterhude

Numa vista geral

Número da propriedade	25187008a
Área	ca. 225,1 m²
Piso	1
Quartos	3
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1984
Tipo de estacionamento	2 x Parque de estacionamento subterrâneo

Preço de compra	2.995.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2022
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25187008a - 22301 Hamburg – Winterhude

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	08.02.2029
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	109.10 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1995

Número da propriedade: 25187008a - 22301 Hamburg – Winterhude

O imóvel

Número da propriedade: 25187008a - 22301 Hamburg – Winterhude

O imóvel

Número da propriedade: 25187008a - 22301 Hamburg – Winterhude

O imóvel

Número da propriedade: 25187008a - 22301 Hamburg – Winterhude

O imóvel

Número da propriedade: 25187008a - 22301 Hamburg – Winterhude

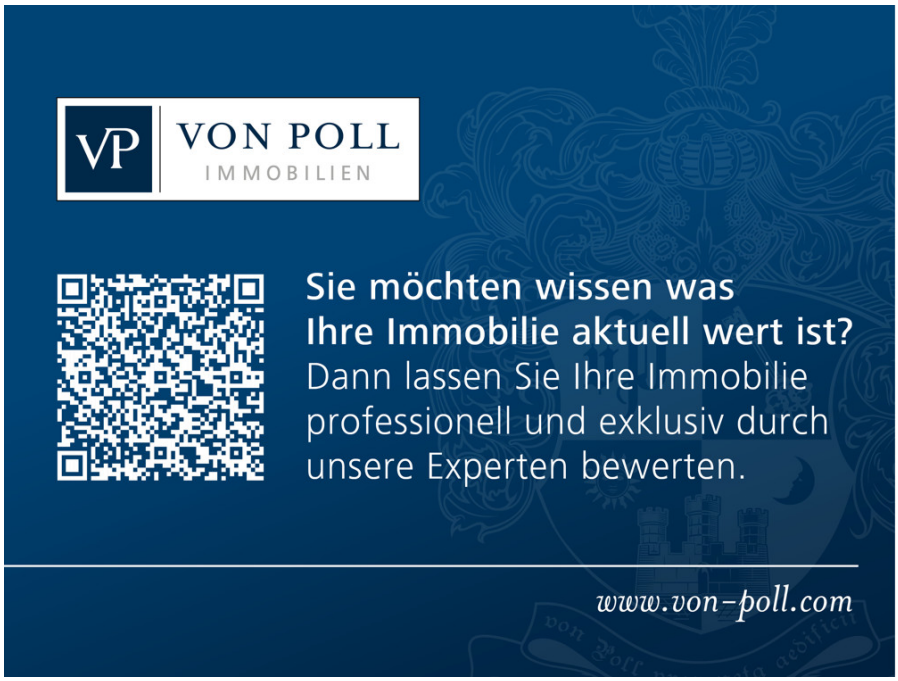
O imóvel

Número da propriedade: 25187008a - 22301 Hamburg – Winterhude

O imóvel

Número da propriedade: 25187008a - 22301 Hamburg – Winterhude

O imóvel



Número da propriedade: 25187008a - 22301 Hamburg – Winterhude

O imóvel

Número da propriedade: 25187008a - 22301 Hamburg – Winterhude

O imóvel

Número da propriedade: 25187008a - 22301 Hamburg – Winterhude

O imóvel

Número da propriedade: 25187008a - 22301 Hamburg – Winterhude

O imóvel

Número da propriedade: 25187008a - 22301 Hamburg – Winterhude

O imóvel

Número da propriedade: 25187008a - 22301 Hamburg – Winterhude

O imóvel

Número da propriedade: 25187008a - 22301 Hamburg – Winterhude

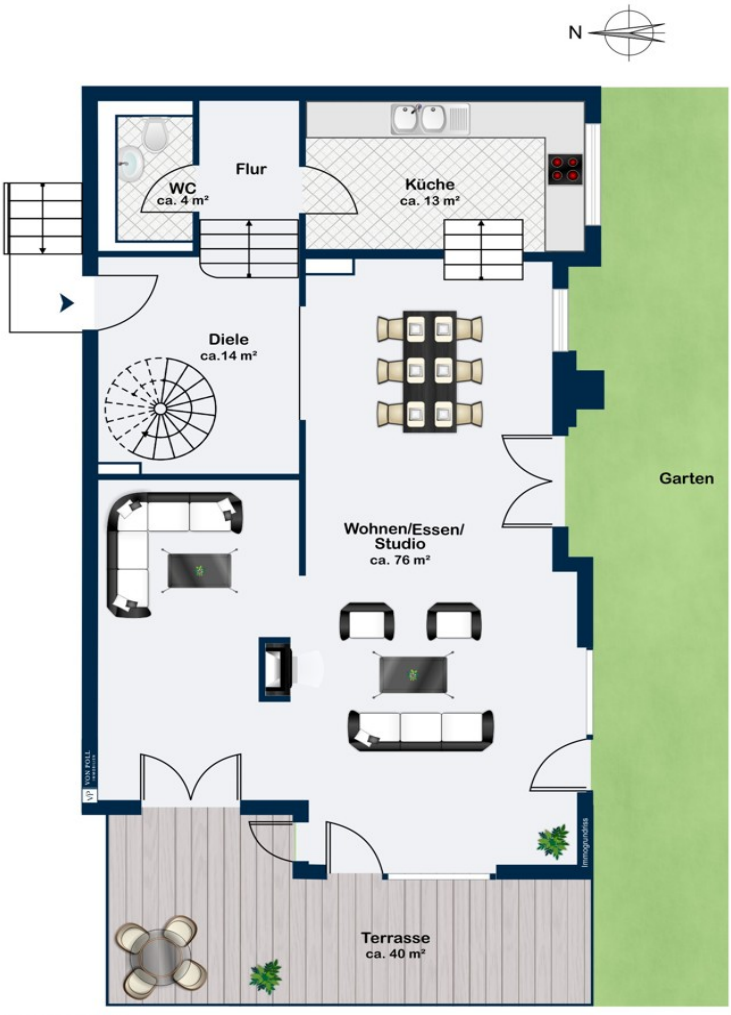
O imóvel

Número da propriedade: 25187008a - 22301 Hamburg – Winterhude

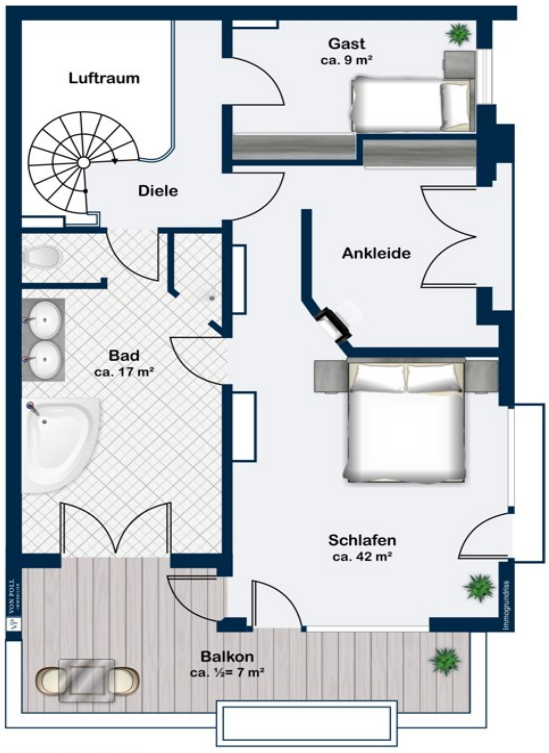
O imóvel

Número da propriedade: 25187008a - 22301 Hamburg – Winterhude

Plantas dos pisos

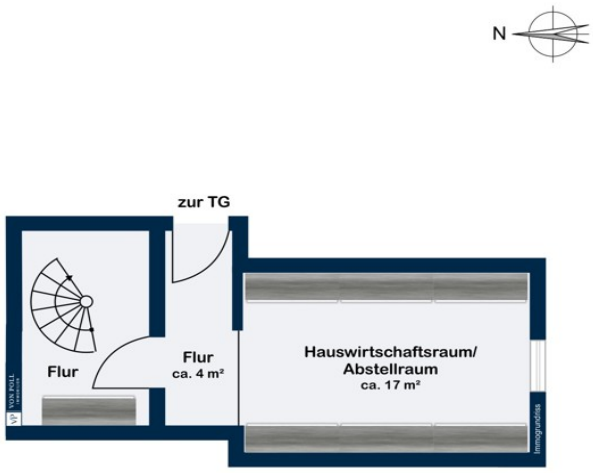


Erdgeschoss



Obergeschoss

Obergeschoss



Wohnung

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25187008a - 22301 Hamburg – Winterhude

Uma primeira impressão

Gelegen in einer der teuersten Wohnstraßen Hamburgs - direkt mit Blick auf den wunderschönen Rondeelteich und die Alster - verfügt diese außergewöhnliche Gartenwohnung über zwei Etagen plus Souterrain gleich mehrere Highlights!
ACHTUNG: Beide Ebenen sind auch getrennt voneinander nutzbar, da jegliche Leitungen und Kreisläufe beim Bau bereits getrennt voneinander installiert wurden. Wendeltreppe raus, Teildecke einziehen, neues Bad an dieser Stelle entwickeln und ein Schlafzimmer in das aktuelle Bad planen. Fertig ist die 2,5 ZI- Wohnung im 1.OG mit grob 85-90 m². Im EG bliebe ebenfalls Raum für planbare 2-3 Zimmer auf etwa 110-115 m².
Ca. 198 m² sind oberirdische Wohnfläche und ca. 27 m² bilden Hauswirtschaftsraum und direkten Zugang zur Tiefgarage im Untergeschoss. Dieser Bereich würde bei Trennung der Einheiten neu aufgeteilt werden müssen.
Ein eigener und die gesamte Wohnung umfassender Garten mit Sondernutzungsrecht, geht in den riesigen Gemeinschaftsgarten zur Alster über und wird Ihnen einen echten Mehrwert liefern. Ein angeschlossener Bootssteg lädt dazu ein, sich für ruhige bis sportliche Touren auf das kühle Nass zu begeben. Die Süd/West- Ausrichtung unterstützt dabei bestmöglich und lässt Sie ganztags die 40 ² große Terrasse genießen. Eine weitere gemeinschaftliche Terrasse steht den Bewohnern am anderen Ende des Grundstücks zur Verfügung. Beim Betreten des Gebäudes fällt der Blick sofort auf das sehr repräsentative Treppenhaus. Per Aufzug oder Treppe gelangen Sie in das eigentliche Erdgeschoss.
IST: Durch die Entnahme der Zwischendecke über dem Eingangsbereich, fällt der Blick sofort auf eine beeindruckende Lichtkuppel im 1.OG. Ein kleines Gäste- oder Arbeitszimmer, das riesige Schlafzimmer mit großzügiger und abgetrennter Ankleide, sowie das komplett in Estremonz- Marmor gestaltete und sehr geräumige ensuite-Luxusbad lassen gut zur Ruhe kommen. Ausgestattet mit Whirlpool- Badewanne, Dusche, beheizbarerer Liegebank und weiterem getrennten WC lässt die großzügige Wellness-Oase kaum Wünsche offen. Das Bad und das Schlafzimmer haben jeweils einen eigenen Balkonzugang. Das Erdgeschoss hingegen lädt dazu ein, Freunde und Gäste zu empfangen. Der 76 m² große Wohn- und Essbereich verfügt über ein gemütliches Separee mit einem modernen Design-Kamin. Auch Garderobe, Gäste-WC und die Küche befinden sich hier. Über verschiedene Ebenen und mit diversen Blickwinkeln zur Alsterlandschaft lassen sich wundervolle Plätze schaffen. Das praktische Untergeschoss dient dem Stauen und der Hauswirtschaft und bietet gleichzeitig Zugang zur Tiefgarage, in der Sie zwei Stellplätze inklusive erwarten. Wenn Ihnen das Thema Sicherheit am Herzen liegt, dann sind Sie hier besonders gut aufgehoben. Diverse Sicherheitssysteme gewährleisten ein sorgenfreies Leben.

Número da propriedade: 25187008a - 22301 Hamburg – Winterhude

Tudo sobre a localização

Die hier angebotene Maisonettewohnung mit eigenem Garten direkt an der Alster befindet sich in absoluter Bestlage von Winterhude – direkt am wunderschönen Rondeelteich. Winterhude gehört mit seiner Nähe zur Alster wie auch zur Innenstadt und Stadtpark zu den absolut bevorzugten Wohngegenden Hamburgs. Beeindruckende Stadtvillen, häufig mit Baujahren um die Jahrhundertwende, säumen die wunderschönen Straßen mit alten Baumbestand.

Ausgedehnte Spaziergängen, Jogging- Runden und Fahrradtouren erhöhen genauso den Freizeitwert wie zum Beispiel Kajak oder SUP fahren.

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 (U1) in die Hamburger Innenstadt. Mit dem Auto erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in ca. 10 Minuten. Den Hamburger Flughafen erreichen Sie mit dem Auto in ca. 15 Minuten.

Número da propriedade: 25187008a - 22301 Hamburg – Winterhude

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.2.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 109.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Número da propriedade: 25187008a - 22301 Hamburg – Winterhude

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Matthias Preuß

Papenhuder Straße 27, 22087 Hamburg
Tel.: +49 40 41 34 63 30-0
E-Mail: hamburg.alster-ost@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com