Hamburg – Nienstedten

Außergewöhnlich großzügig Wohnen am Hirschpark

Objektnummer: 26132006C2



KAUFPREIS: 899.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26132006C2 - 22587 Hamburg – Nienstedten

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26132006C2 - 22587 Hamburg – Nienstedten

Auf einen Blick

Objektnummer	26132006C2
Wohnfläche	ca. 165 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Baujahr	1973
Stellplatz	2 x Tiefgarage

Kaufpreis	899.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26132006C2 - 22587 Hamburg – Nienstedten

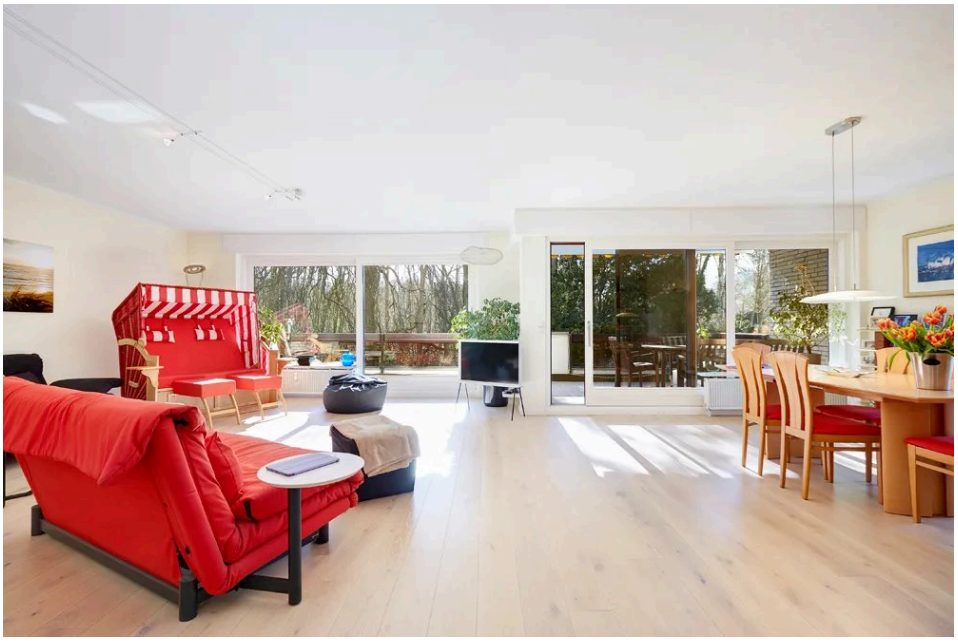
Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	19.03.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	203.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26132006C2 - 22587 Hamburg – Nienstedten

Die Immobilie





Objektnummer: 26132006C2 - 22587 Hamburg – Nienstedten

Die Immobilie





Objektnummer: 26132006C2 - 22587 Hamburg – Nienstedten

Die Immobilie





Objektnummer: 26132006C2 - 22587 Hamburg – Nienstedten

Die Immobilie





Objektnummer: 26132006C2 - 22587 Hamburg – Nienstedten

Die Immobilie

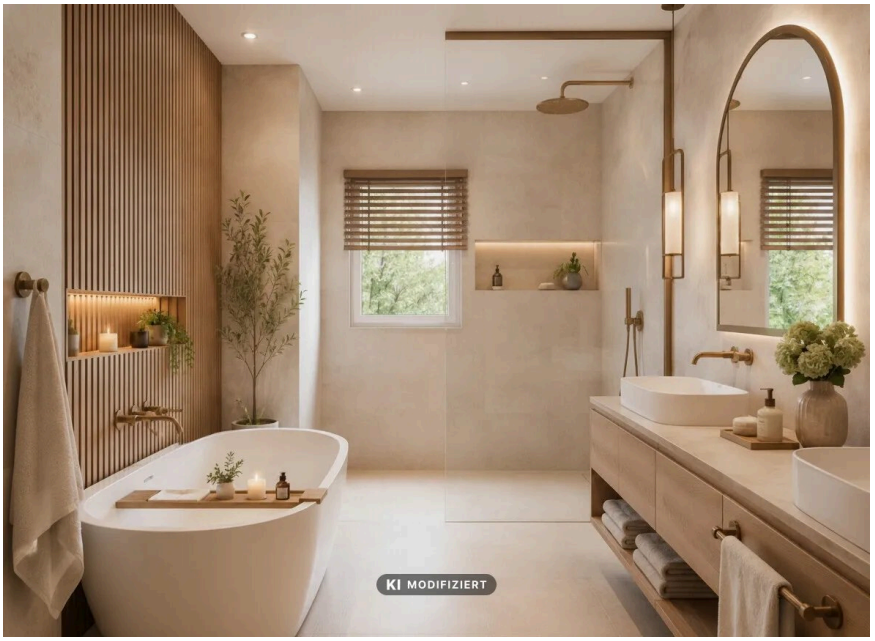




Objektnummer: 26132006C2 - 22587 Hamburg – Nienstedten

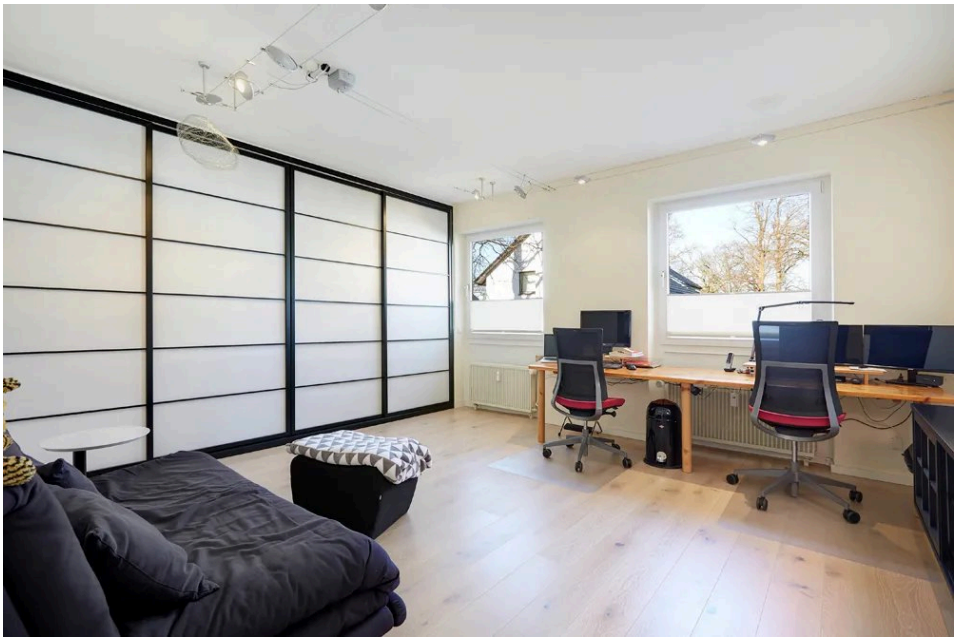
Die Immobilie

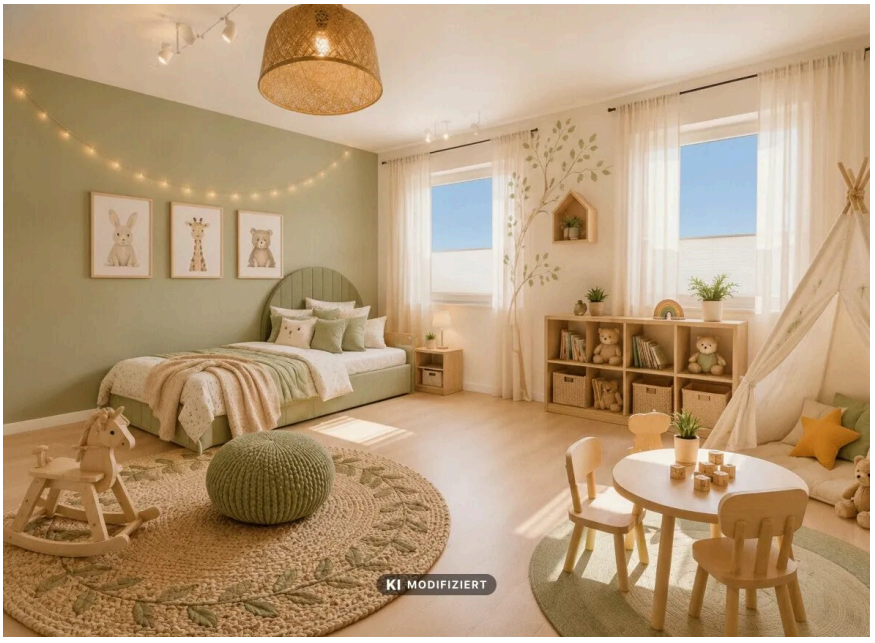




Objektnummer: 26132006C2 - 22587 Hamburg – Nienstedten

Die Immobilie

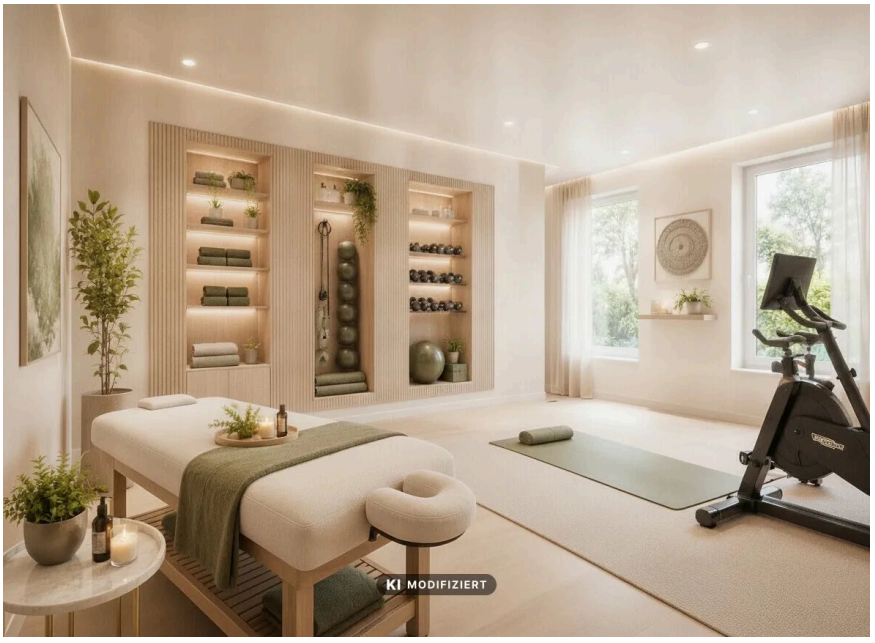




Objektnummer: 26132006C2 - 22587 Hamburg – Nienstedten

Die Immobilie





Objektnummer: 26132006C2 - 22587 Hamburg – Nienstedten

Die Immobilie





Objektnummer: 26132006C2 - 22587 Hamburg – Nienstedten

Ein erster Eindruck

Es gibt Wohnungen, die über ihre Zimmerzahl funktionieren. Und es gibt Wohnungen, deren Qualität man erst versteht, wenn man sie erlebt. Diese Wohnung mit 165 m² gehört zur zweiten Kategorie.

Rund 50 m² Wohn- und Essbereich, viel Licht, eine außergewöhnliche Fensterbreite und der Blick ins Grün geben der Wohnung eine Großzügigkeit, die sich nicht in klassischen Grundrissen erklären lässt.

Dazu kommen zwei weitere sehr geräumige Zimmer, zwei Bäder, zwei Balkone und ein Wellnessbereich mit Pool und Sauna direkt im Haus. Perfekt für Erholung und Wellness direkt zu Hause. Ein Kamin sorgt für gemütliche Stunden.

Die besondere Stärke dieser Wohnung liegt jedoch nicht allein in ihrer Fläche. Sondern in der Frage: Wie möchten Sie hier leben?

Großzügigkeit bedeutet für jeden etwas anderes:
- Für eine Familie kann sie heißen, gemeinsam viel Raum zu haben, ohne auf Rückzug verzichten zu müssen.
- Für ein Paar bedeutet sie vielleicht, Wohnen und Arbeiten klar voneinander zu trennen.
- Und für andere ist Großzügigkeit vor allem die Freiheit, den eigenen Alltag mit Ruhe, Bewegung und Rückzug zu gestalten.
Diese Wohnung bietet genau dafür den Raum.

Diese exklusive Wohnung befindet sich im im 1. Obergeschoss und besticht durch Licht, Raum und hochwertige Architektur. Geplant von einem Architekten, verbindet sie modernes Design mit gemütlicher Wohnatmosphäre, auf einem parkähnlichen Grundstück von 2.106 m², ruhig und grün in den Elbvororten gelegen.

Der großzügige Südbalkon ist ein echtes Highlight dieser Wohnung. Er verbindet den lichtdurchfluteten Wohnbereich harmonisch mit der Natur und eröffnet einen herrlichen Blick auf das eingewachsene Grundstück sowie in Richtung des Hirschparks – ein Rückzugsort mit besonderer Atmosphäre.

Besonders erfreulich für künftige Eigentümer:
Sämtliche Kosten für bislang beschlossenen und genehmigten Instandhaltungsmaßnahmen werden vom Verkäufer übernommen. Sie profitieren somit von den bereits angestoßenen Investitionen, ohne hierfür zusätzlich aufkommen zu müssen.

Wir freuen uns auf Ihren Besichtigungswunsch!

Hinweis: Die gezeigten Innenaufnahmen wurden mithilfe von KI virtuell möbliert. Die Darstellung dient ausschließlich der besseren Veranschaulichung möglicher Einrichtungskonzepte und dem Schutz der Privatsphäre der Eigentümer.

Objektnummer: 26132006C2 - 22587 Hamburg – Nienstedten

Alles zum Standort

Diese großzügige Wohnung befindet sich in einem der meistbegehrten Hamburger Elbvororte – im hübschen Nienstedten.

Vielfältige Einkaufserlebnisse bieten die Nienstedtener Straße mit ihren unterschiedlichen Geschäften und Restaurants sowie der Nienstedter Wochenmarkt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten finden Sie auch im Blankeneser Ortskern, welcher fußläufig erreichbar ist, und im nahegelegenen Elbe-Einkaufszentrum.

Kindergärten mit bestem Renommée wie auch exzellente Schulen jeglicher Form in unmittelbarer Nähe sorgen für eine optimale Ausbildung Ihrer Kinder und schaffen Freundschaften fürs Leben!

Zu den meistbeliebten Freizeitbeschäftigungen in der Umgebung zählen Tennis (direkt gegenüber) Polo, Golf, Fitness, Reiten, Hockey, Segeln und Motorboot fahren auf der Elbe sowie ausgiebige Spaziergänge oder auch Joggingrunden an den wunderschönen Uferpromenaden des imposanten Elbstroms. Auch der Hirschpark in direkter Sichtweite ist ideal für Spaziergänge und Erholung im Grünen.

Die Hamburger Innenstadt, die Autobahn A7 und der Hamburger Flughafen sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar.

Objektnummer: 26132006C2 - 22587 Hamburg – Nienstedten

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26132006C2 - 22587 Hamburg – Nienstedten

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Lundt

Blankeneser Bahnhofstraße 50, 22587 Hamburg
Tel.: +49 40 - 41 35 86 59 0
E-Mail: hamburg.elbvororte@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com