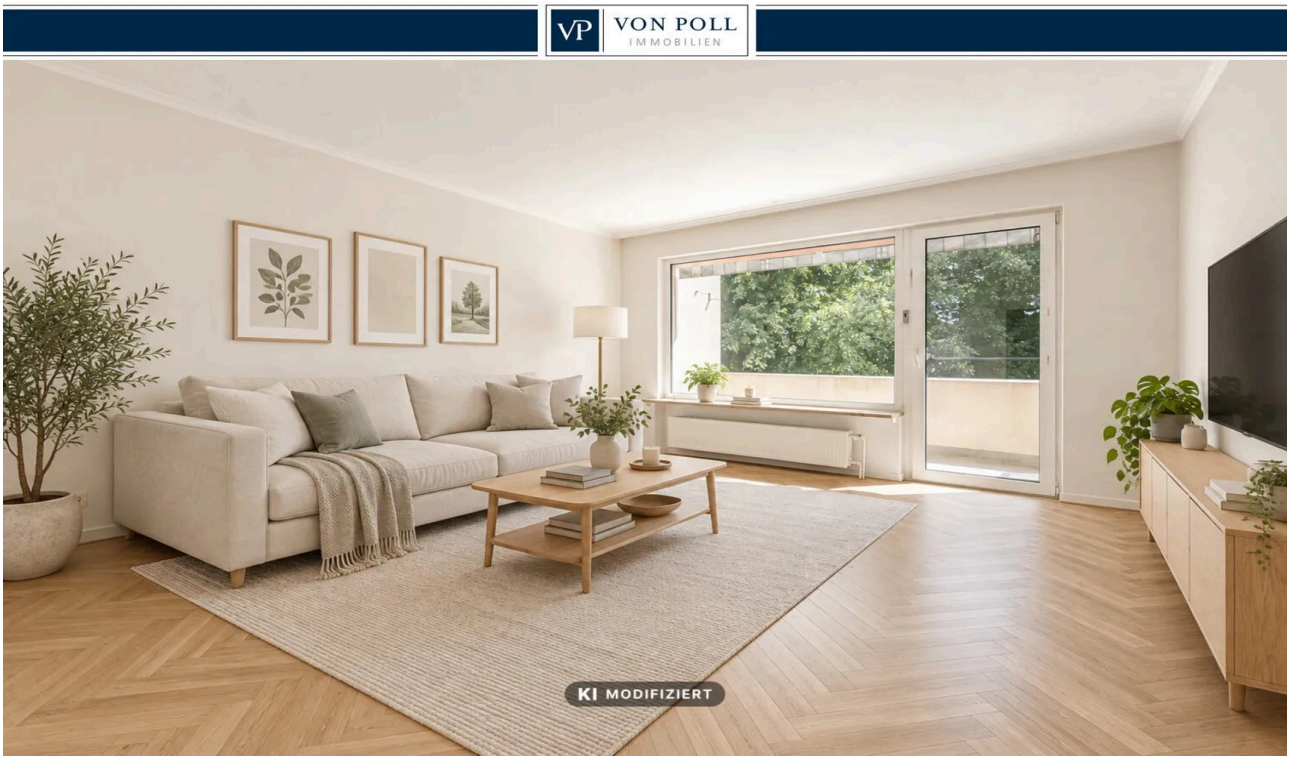
Hamburg – Osdorf

# 3-Zi.-Wohnung mit Balkon im Osdorfer Born – attraktiv für Eigennutzer & Anleger

*Objektnummer: 26132028*




KAUFPREIS: 250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 71.1 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26132028 - 22549 Hamburg – Osdorf


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

Objektnummer: 26132028 - 22549 Hamburg – Osdorf

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26132028 |
| Wohnfläche | ca. 71.1 m² |
| Etage | 3 |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1969 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 250.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Balkon |

Objektnummer: 26132028 - 22549 Hamburg – Osdorf

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 126 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 15.07.2029 | Energie-Effizienzklasse | D |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1969 |

Objektnummer: 26132028 - 22549 Hamburg – Osdorf

# Die Immobilie

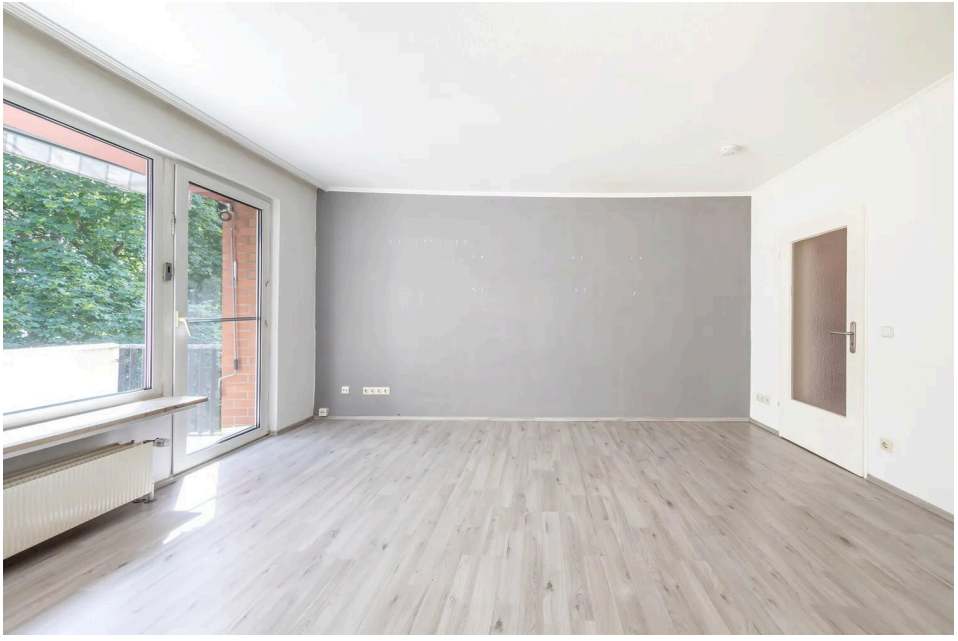





Objektnummer: 26132028 - 22549 Hamburg – Osdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26132028 - 22549 Hamburg – Osdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26132028 - 22549 Hamburg – Osdorf

# Die Immobilie






Objektnummer: 26132028 - 22549 Hamburg – Osdorf

# Die Immobilie





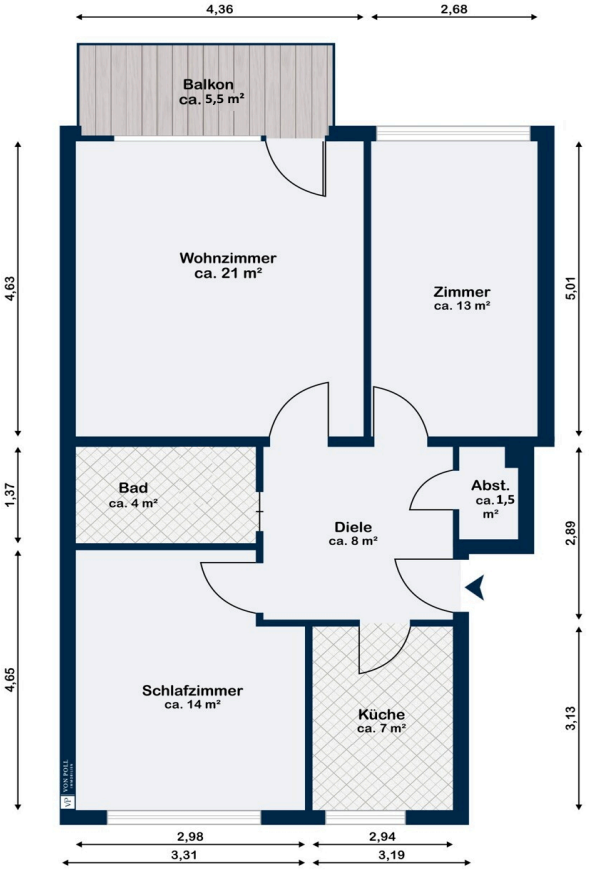
Objektnummer: 26132028 - 22549 Hamburg – Osdorf

# Die Immobilie



Objektnummer: 26132028 - 22549 Hamburg – Osdorf

# 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: 26132028 - 22549 Hamburg – Osdorf

# Ein erster Eindruck

Diese 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 71 m² befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage im Osdorfer Born im beliebten Hamburger Westen. Die Wohnanlage wurde 1969 errichtet und umfasst insgesamt 40 Wohneinheiten.

Der durchdachte Grundriss bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und umfasst eine großzügige Diele mit praktischem Abstellraum, ein helles Wohnzimmer mit Zugang zum sonnigen Südwestbalkon, zwei gut geschnittene Schlafzimmer, eine separate Küche sowie ein Duschbad.

Die Lage im 3. Obergeschoss sorgt für ein helles Wohnambiente und einen schönen Ausblick. Die Wohnung ist über das Treppenhaus erreichbar; ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Die Wohnung befindet sich in einem teilweise renovierungsbedürftigen Zustand. Im Rahmen einer Modernisierung bieten sich insbesondere die Erneuerung der Wand- und Bodenbeläge sowie der Einbau einer neuen Küche an. Dadurch eröffnet sich Käufern die Möglichkeit, die Wohnung ganz nach den eigenen Vorstellungen und Ansprüchen zu gestalten.

Positiv hervorzuheben ist, dass die doppelt verglasten Fenster überwiegend im Jahr 2015 erneuert wurden. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2005, während die Warmwasserversorgung über einen Durchlauferhitzer sichergestellt wird. Die Elektrik wurde im Laufe der Jahre modernisiert und verfügt bereits über einen FI-Schutzschalter, sodass in diesem Bereich derzeit kein unmittelbarer Handlungsbedarf besteht. Laut Energieausweis entspricht das Gebäude der Energieeffizienzklasse D.

Ein eigener Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Die monatlichen Hausgeldzahlungen inkl. der Instandhaltungsrücklage liegen derzeit bei ca. 349 Euro.

Die Wohnung wird frei von Miet- und Nutzungsverhältnissen übergeben und eignet sich daher sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Objektnummer: 26132028 - 22549 Hamburg – Osdorf

# Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage im Hamburger Westen, im Stadtteil Osdorf. Die Umgebung überzeugt durch eine gelungene Kombination aus urbaner Infrastruktur, einer guten Verkehrsanbindung und zahlreichen Grünflächen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Banken sowie vielfältige Dienstleistungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung. Das Einkaufszentrum Born Center ist fußläufig erreichbar. Für ein umfangreicheres Einkaufs- und Freizeitangebot bietet das nahegelegene Elbe-Einkaufszentrum mit seinen zahlreichen Geschäften, Restaurants und Cafés vielfältige Möglichkeiten.

Auch Familien profitieren von der guten Infrastruktur: Kindergärten, Schulen sowie verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der Umgebung und sind teilweise fußläufig erreichbar. Zahlreiche Grünanlagen und Parks laden zu Spaziergängen und zur Erholung im Freien ein. Die Elbe mit ihren beliebten Stränden und weitläufigen Spazierwegen ist ebenfalls schnell erreichbar.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet eine bequeme Verbindung in die Hamburger Innenstadt und die umliegenden Stadtteile. Mit dem Auto sind die Hamburger City sowie die Autobahn A7 in kurzer Zeit erreichbar.

Objektnummer: 26132028 - 22549 Hamburg – Osdorf

# 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: 26132028 - 22549 Hamburg – Osdorf

# 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