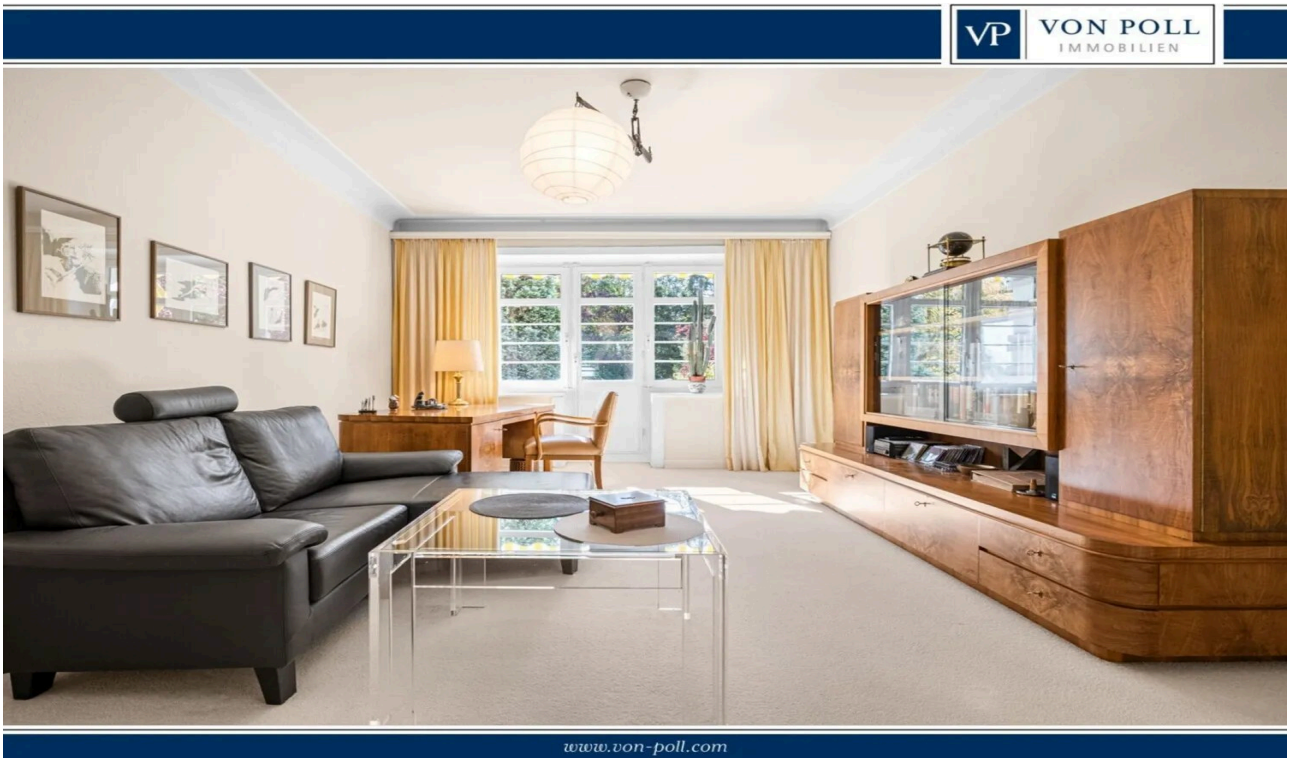
Hamburg – Winterhude

Charmante 3 1/2-Zimmerwohnung im Hochparterre in Stadtparknähe

Objektnummer: 26187020



KAUFPREIS: 679.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107 m^2 • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26187020 - 22303 Hamburg – Winterhude

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

Objektnummer: 26187020 - 22303 Hamburg – Winterhude

Auf einen Blick

Objektnummer	26187020
Wohnfläche	ca. 107 m²
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1922

Kaufpreis	679.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2004
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26187020 - 22303 Hamburg – Winterhude

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	135 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.01.2031	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1922

Objektnummer: 26187020 - 22303 Hamburg – Winterhude

Die Immobilie





Objektnummer: 26187020 - 22303 Hamburg – Winterhude

Die Immobilie





Objektnummer: 26187020 - 22303 Hamburg – Winterhude

Die Immobilie





Objektnummer: 26187020 - 22303 Hamburg – Winterhude

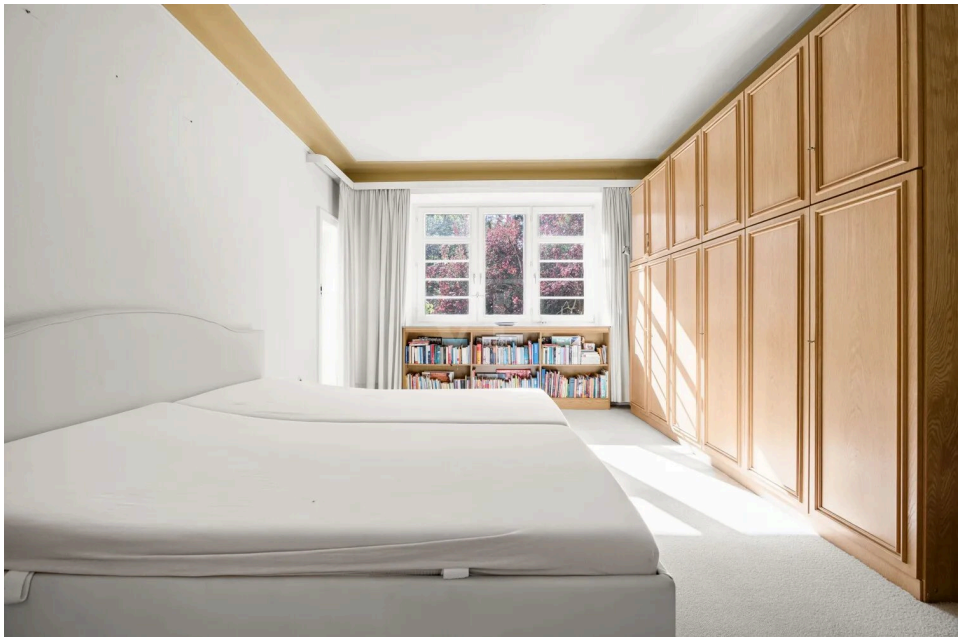
Die Immobilie





Objektnummer: 26187020 - 22303 Hamburg – Winterhude

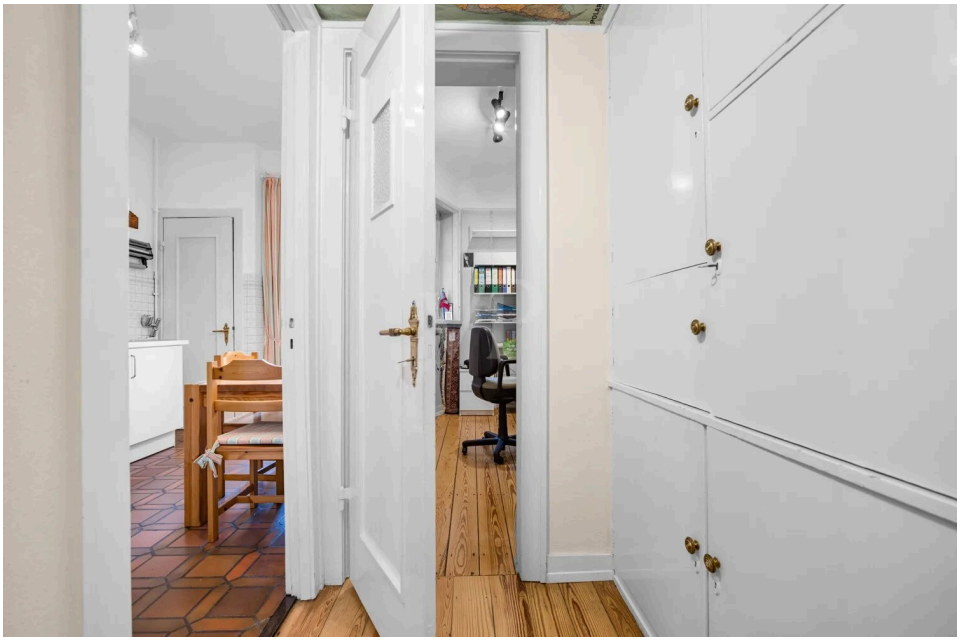
Die Immobilie





Objektnummer: 26187020 - 22303 Hamburg – Winterhude

Die Immobilie





Objektnummer: 26187020 - 22303 Hamburg – Winterhude

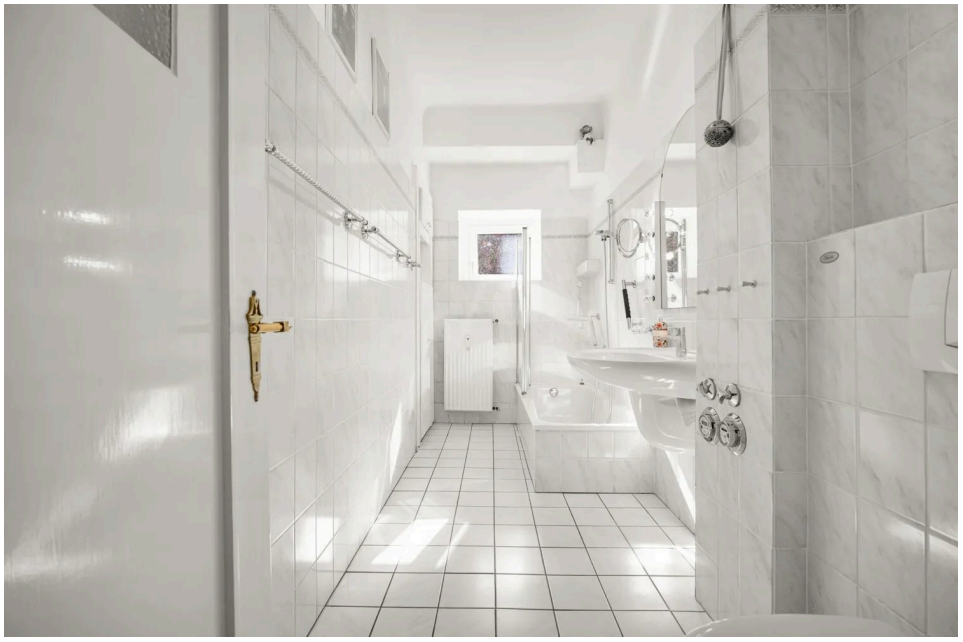
Die Immobilie





Objektnummer: 26187020 - 22303 Hamburg – Winterhude

Die Immobilie





Objektnummer: 26187020 - 22303 Hamburg – Winterhude

Die Immobilie

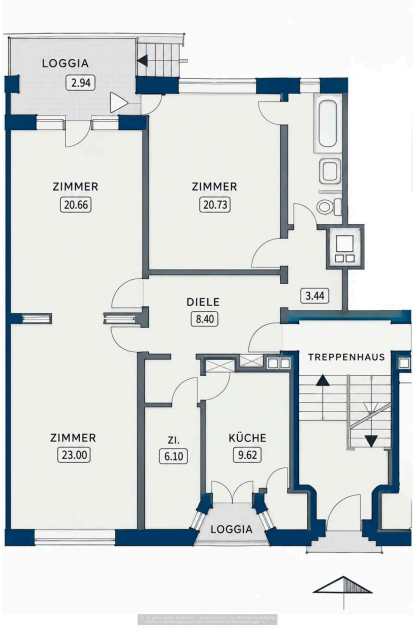




Objektnummer: 26187020 - 22303 Hamburg – Winterhude

Die Immobilie





Objektnummer: 26187020 - 22303 Hamburg – Winterhude

Ein erster Eindruck

Nur wenige Meter vom Stadtpark entfernt befindet sich die Wohnung im Hochparterre eines gepflegten, denkmalgeschützten Hauses aus dem Jahr 1922. Man spürt die Geschichte, sobald man den ersten Schritt in das Treppenhaus setzt, welches im Eingangsbereich mit hochwertigem Naturstein verkleidet ist. Die Atmosphäre des vergangenen Jahrhunderts klingt in vielen Details nach, mit liebevoll bewahrter Substanz und dem zugleich gepflegten Zustand.

Die rund 107 m² Wohnfläche entfalten sich mit einer Großzügigkeit, die selten geworden ist. Die durchdachte Aufteilung schafft Raum für unterschiedliche Lebensbereiche und Nutzungsmöglichkeiten. Die geräumige Diele mit dem Fischgrät-Parkett empfängt Sie mit einer einladenden Größe und bietet Platz für Garderobe und co. Von hier aus betreten Sie die einzelnen Bereiche der Wohnung.
Das Herzstück bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich, der bei Bedarf durch eine Schiebetür voneinander getrennt werden kann. Das Esszimmer wäre auch als weiteres Schlafzimmer nutzbar. Vom Wohnzimmer aus betreten Sie die Loggia mit Treppe in den Gemeinschaftsgarten. Dieser kann an sonnigen Tagen durch eine Markise beschattet werden und bietet einen herrlichen Blick ins Grüne. Das ebenfalls sehr geräumige Schlafzimmer bietet viel Platz für die individuelle Einrichtung. Die große Fensterfront lässt viel Tageslicht hinein. Auch dieses Zimmer hat Zugang zur Loggia. Die Wohnküche bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen, kurze Kaffeepausen oder den Start in den Tag. Eine weitere Loggia erweitert das Wohnerlebnis nach draußen, ideal für einen Moment frische Luft während des Kochens. Das Tageslichtbad ist ebenfalls komfortabel groß und rundet das Raumangebot dieser charmanten Wohnung ab. Ergänzend gehört ein überdimensional großer, gut nutzbarer Kellerraum zum Anbebot. Auch ein Fahrrad- und ein Trockenkeller stehen zur Verfügung.

Die Holz-Sprossenfenster sind zweifach verglast. Die Böden sind überwiegend mit Dielen- oder Parkettboden ausgestattet, der zum Teil mit Teppich belegt wurde. Die Fassade wurde ca. 2018 mit einem Wärmedämmverbundsystem verkleidet und 2004 das Dach im Zuge des Ausbaus vom Dachgeschoss erneuert.

Im vierten Quartal wird das Haus gemeinsam mit den drei Nachbarhäusern, die ebenfalls zur WEG gehören an das Fernwärmenetz angebunden, was aus der Erhaltungsrücklage finanziert wird. Daher wurde die Zuführung zur Erhaltungsrücklage in diesem Jahr erhöht. Aktuell liegt das Hausgeld inkl. Heizkosten und der Zuführung zur Erhaltungsrücklage bei 598,31 €.
Der gepflegte Gesamteindruck setzt sich auch in den gemeinschaftlichen Bereichen fort. Überzeugen Sie sich selbst bei einem persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 26187020 - 22303 Hamburg – Winterhude

Alles zum Standort

Hamburg verbindet hanseatische Eleganz mit wirtschaftlicher Stärke und einer ausgezeichneten urbanen Infrastruktur. Die Stadt zählt zu den gefragtesten Wohn- und Investmentstandorten Deutschlands und überzeugt durch einen breit aufgestellten Arbeitsmarkt, eine hohe Lebensqualität sowie eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Bildungseinrichtungen und medizinische Versorgung. Gerade in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen entsteht daraus ein Umfeld, das Stabilität, Komfort und ein anspruchsvolles Stadtleben harmonisch vereint.

Winterhude gilt dabei als besonders geschätzter Wohnstandort mit gewachsener Nachbarschaft, urbanem Flair und hoher Nachfrage. Der Stadtteil verbindet die Nähe zu zentralen Hamburger Arbeitsplätzen mit einer sehr guten Erreichbarkeit und einem hochwertigen, vielseitigen Wohnumfeld. Für Familien entsteht hier ein Alltag, der von kurzen Wegen, einem gepflegten Umfeld und einer angenehmen Mischung aus Stadtleben und Ruhe geprägt ist.

Im direkten Umfeld zeigt sich die Lage im Alltag besonders komfortabel: Für die Bildung stehen mit der Kita Maria-Louisen-Straße in nur 1 Minute zu Fuß, der Gelehrtenschule des Johanneums in 2 Minuten, der Kita Grasweg in 4 Minuten sowie der Heinrich-Hertz-Schule in 4 Minuten mehrere renommierte Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls hervorragend abgedeckt: Eine Apotheke liegt bereits 4 Minuten entfernt, ebenso mehrere Arztpraxen; die Zahnarztpraxis Winterhude erreicht man fußläufig in 5 Minuten, weitere Apotheken und Praxen folgen in wenigen Minuten. Für den täglichen Bedarf stehen REWE in 5 Minuten sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten in kurzer Distanz bereit. Ergänzt wird das Umfeld durch eine ansprechende Auswahl an Cafés und Restaurants, die jeweils in wenigen Minuten Fußweg erreichbar sind. Für Freizeit und gemeinsame Stunden im Freien bieten sich der Stadtpark mit zahlreichen Sporteinrichtungen, Naturschwimmbad und diversen Gastronomiebetrieben sowie das Goldbekhaus und das Planetarium in angenehmer Nähe an. Auch die Anbindung ist überzeugend: Die U- und S-Bahn-Station Sierichstraße ist in rund 6 Minuten zu Fuß erreichbar, Borgweg (Stadtpark) in etwa 7 Minuten, ebenso Hudtwalckerstraße in rund 11 Minuten; zusätzlich ergänzen mehrere Busverbindungen das Mobilitätsangebot.

Insgesamt präsentiert sich diese Lage als besonders attraktiver Lebensmittelpunkt für Menschen aller Altersklassen, die Wert auf kurze Wege, gute Bildung, verlässliche Versorgung und ein stilvolles, urbanes Umfeld legen.

Objektnummer: 26187020 - 22303 Hamburg – Winterhude

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Preuß

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com