Hamburg / Hamm-Mitte – Hamm-Mitte

Grandioser Wasserblick mit Sonnenbalkon zur Südseite!

Objektnummer: 26187022



KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 47 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26187022 - 20537 Hamburg / Hamm-Mitte – Hamm-Mitte

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

Objektnummer: 26187022 - 20537 Hamburg / Hamm-Mitte – Hamm-Mitte

Auf einen Blick

Objektnummer	26187022
Wohnfläche	ca. 47 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1957

Kaufpreis	279.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26187022 - 20537 Hamburg / Hamm-Mitte – Hamm-Mitte

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	24.06.2028

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	157.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 26187022 - 20537 Hamburg / Hamm-Mitte – Hamm-Mitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26187022 - 20537 Hamburg / Hamm-Mitte – Hamm-Mitte

Die Immobilie

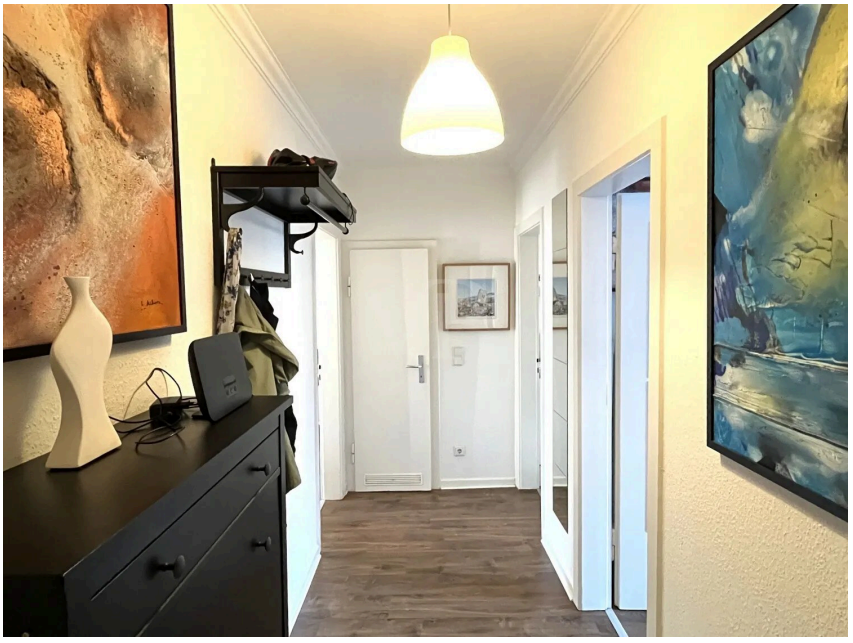




Objektnummer: 26187022 - 20537 Hamburg / Hamm-Mitte – Hamm-Mitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26187022 - 20537 Hamburg / Hamm-Mitte – Hamm-Mitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26187022 - 20537 Hamburg / Hamm-Mitte – Hamm-Mitte

Die Immobilie





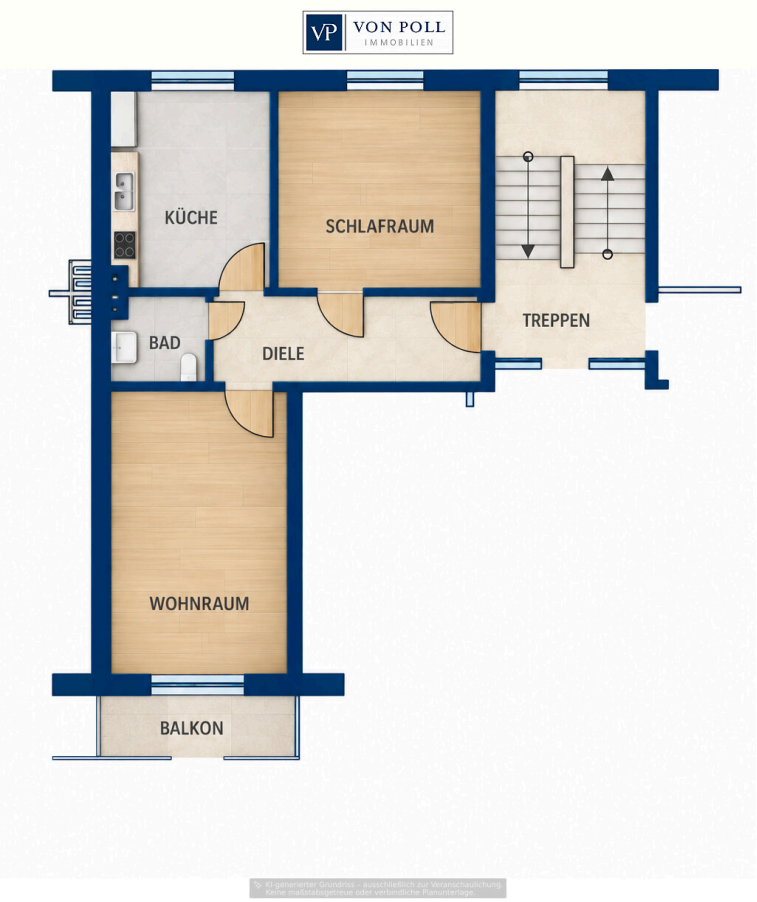
Objektnummer: 26187022 - 20537 Hamburg / Hamm-Mitte – Hamm-Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26187022 - 20537 Hamburg / Hamm-Mitte – Hamm-Mitte

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: 26187022 - 20537 Hamburg / Hamm-Mitte – Hamm-Mitte

Ein erster Eindruck

Eine Aussicht zum Verlieben! Weitblick, Sonne und ganz viel Wasser: Hamburg-Hamm von seiner besten Seite!

Über einen gemeinschaftlich nutzbaren Innenhof gelangen Sie vorbei am Fahrradstellplatz zum Hauseingang.

Diese gepflegte Zweizimmerwohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines 1957 errichteten Mehrfamilienhauses. Durch die rückwärtige Lage ist ausreichend Abstand zur Hauptstraße vorhanden. Auf rund 47 Quadratmetern bietet sie einen klassischen und gut nutzbaren Grundriss mit separater Küche, Schlafzimmer, Duschbad und Wohnzimmer mit vorgelagertem Balkon.

Vom zentralen Flur sind die einzelnen Räume der Wohnung erreichbar. Das Schlafzimmer bietet Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank. Die separate Wohnküche ist mit einer Einbauküche und einem Gasherd ausgestattet und verfügt zusätzlich über ausreichend Fläche für einen kleinen Essbereich. An das Wohnzimmer schließt der Balkon an, der einen freien Blick über den Rückerskanal und die gegenüberliegende grüne Uferseite eröffnet. Durch seine Südausrichtung bietet er zudem gute Voraussetzungen für sonnige Stunden und bildet damit eine besonders erholsame Ergänzung des Wohnbereichs.

Das Duschbad ist kompakt und funktional gestaltet. Es verfügt über eine elektrische Fußbodenheizung sowie ein rundes Innenfenster zur Küche, was etwas Helligkeit spendet.

Im Jahr 2023 wurde die Wohnung in verschiedenen Bereichen aufgefrischt. Dabei wurden unter anderem neuer Laminatboden mit Trittschalldämmung verlegt sowie Maler- und weitere Oberflächenarbeiten vorgenommen. Die Wohnung präsentiert sich heute in einem gepflegten Gesamtzustand.

Zusätzliche Abstellfläche bietet ein eigener Kellerraum.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 261,92 Euro. Derzeit sind keine Sonderumlagen geplant und die angesparten Rücklagen der Gemeinschaft sind gut gefüllt. Mittelfristig soll eine Fassadensanierung kanalseits erfolgen. Dies ist aber noch nicht beschlossen.

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26187022 - 20537 Hamburg / Hamm-Mitte – Hamm-Mitte

Alles zum Standort

Wir befinden uns in Hamm-Mitte, einem äußerst zentral gelegenen Stadtteil im zentralen Osten Hamburgs. Die Immobilie liegt sehr verkehrsgünstig und ist optimal an den Hamburger Nahverkehr angebunden.
So erreichen Sie in nur wenigen Gehminuten die U-Bahnlinien U2 und U4, welche nur etwa 550 Meter entfernt sind.
Vor dort aus brauchen Sie nur etwa 8 Minuten Fahrtzeit zum Hamburger Hauptbahnhof.

Des Weiteren sind diverse Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung zu erreichen.
Rewe, Fressnapf, Penny, Bäcker, Apotheken, Restaurants und Hotels um nur einige zu nennen.

Durch die direkte Wasserlage am Kanal gibt es natürlich ein besonders hohen Freizeitwert. Schnell sind Kanus und SUP zu Wasser gelassen. Darüber hinaus befindet sich ein Fitnessstudio in unmittelbarer Umgebung. In den nächsten Jahren wird es auch eine neue Möglichkeit zum Indoor- Schwimmen geben. Auf dem Gelände des ehemaligen Aschberg- Bades soll unter anderem ein kleines Stadtteil- Hallenbad entstehen.

Die Nähe zum Horner Kreisel und dem Zubringer zur A20 lässt Sie in etwa binnen 30 - 45 Minuten an der Ostseeküste und damit an einem der attraktivsten Naherholungsgebiete Norddeutschlands sein.

Objektnummer: 26187022 - 20537 Hamburg / Hamm-Mitte – Hamm-Mitte

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.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.

Objektnummer: 26187022 - 20537 Hamburg / Hamm-Mitte – Hamm-Mitte

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