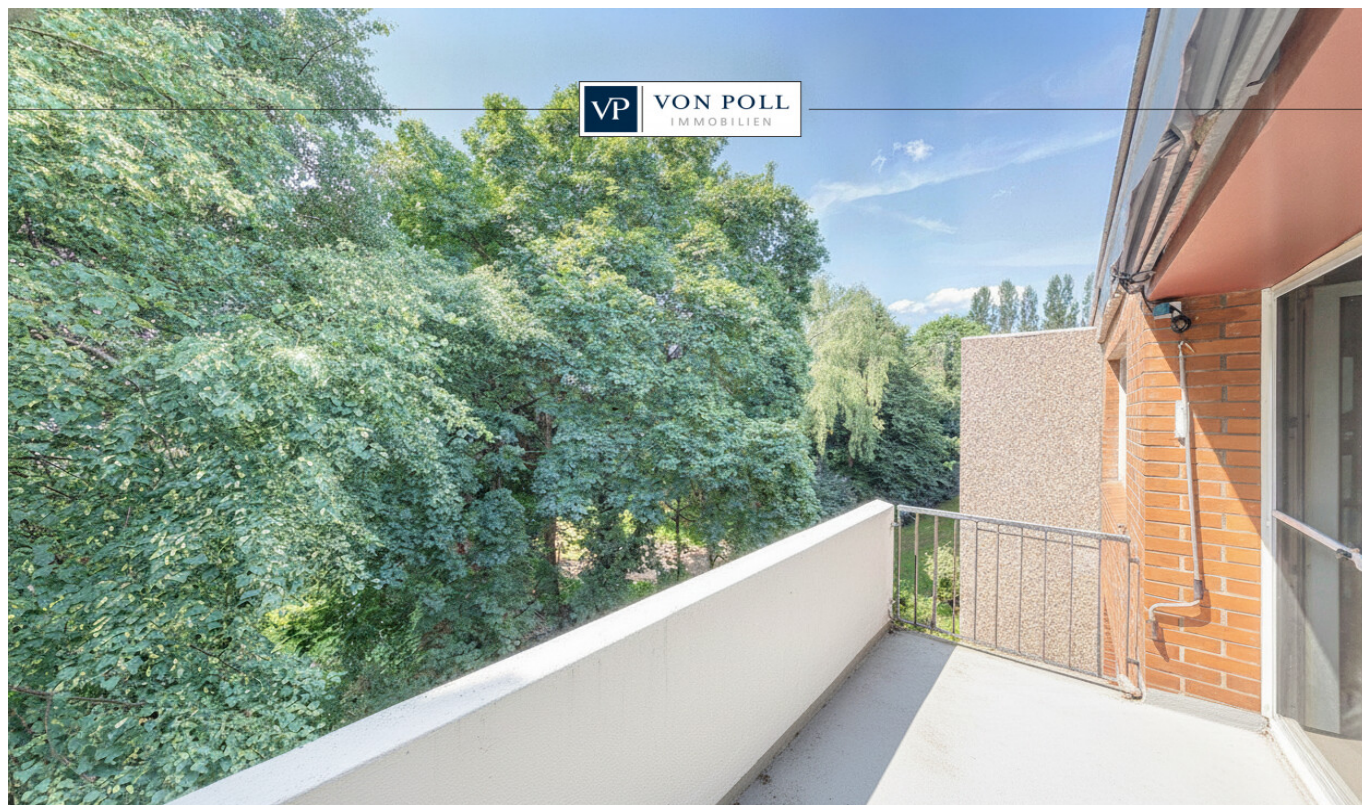


Hamburg - Osdorf

3-Zi.-Wohnung mit Balkon im Hamburger Westen – attraktiv für Eigennutzer & Anleger

Αριθμός ακινήτου: 26132028



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 285.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 71,1 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3

Αριθμός ακινήτου: 26132028 - 22549 Hamburg - Osdorf

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ????????
- ?????? ?????????
- ??? ?????? ?????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ?????? ?????????????
- ????????????? ?????????????

Αριθμός ακινήτου: 26132028 - 22549 Hamburg - Osdorf

?? ??? ??????

???????? ?????????	26132028	???? ??????	285.000 EUR
???????????	ca. 71,1 m ²	???????????	???????
???????	3	???????????	Käuferprovision
?????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	2		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
			Kaufpreises
?????????	1	???????? ????????????	???????
???? ????????????	1969	???????	?????????

Αριθμός ακινήτου: 26132028 - 22549 Hamburg - Osdorf

?????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	????????? ?????????????? ?????????????	126.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	15.07.2029	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ?????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1969

Αριθμός ακινήτου: 26132028 - 22549 Hamburg - Osdorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26132028 - 22549 Hamburg - Osdorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26132028 - 22549 Hamburg - Osdorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26132028 - 22549 Hamburg - Osdorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26132028 - 22549 Hamburg - Osdorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26132028 - 22549 Hamburg - Osdorf

?? ???????



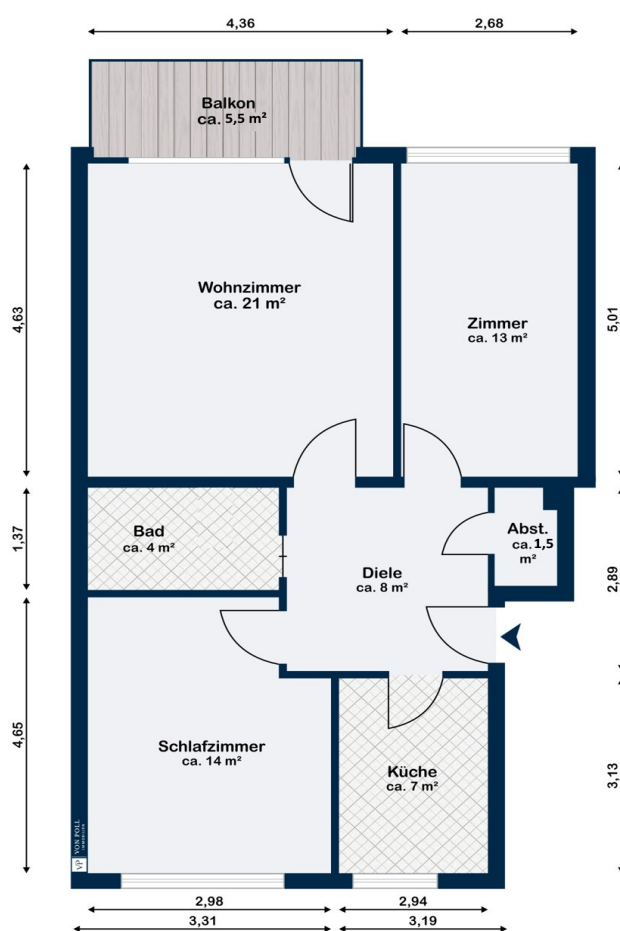
Αριθμός ακινήτου: 26132028 - 22549 Hamburg - Osdorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26132028 - 22549 Hamburg - Osdorf

??????



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 26132028 - 22549 Hamburg - Osdorf

??? ????? ????????

Diese 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 71 m² befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage aus dem Baujahr 1969 mit insgesamt 40 Wohneinheiten im beliebten Hamburger Westen.

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 gepflegte 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 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 betragen derzeit 260,04 €. In diesem Betrag ist die Zuführung zur gemeinschaftlichen Instandhaltungsrücklage bereits enthalten.

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

Αριθμός ακινήτου: 26132028 - 22549 Hamburg - Osdorf

??? ??? ??? ?????????

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.

Αριθμός ακινήτου: 26132028 - 22549 Hamburg - Osdorf

????? ????????????

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Αριθμός ακινήτου: 26132028 - 22549 Hamburg - Osdorf

?????????? ??????????????

??? ????????????? ?????????????, ??????????????? ?? ??? ????????? ??????????????? ???:

Sandra Lundt

Blankeneser Bahnhofstraße 50, 22587 Hamburg

Tel.: +49 40 - 41 35 86 59 0

E-Mail: hamburg.elbvororte@von-poll.com

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com