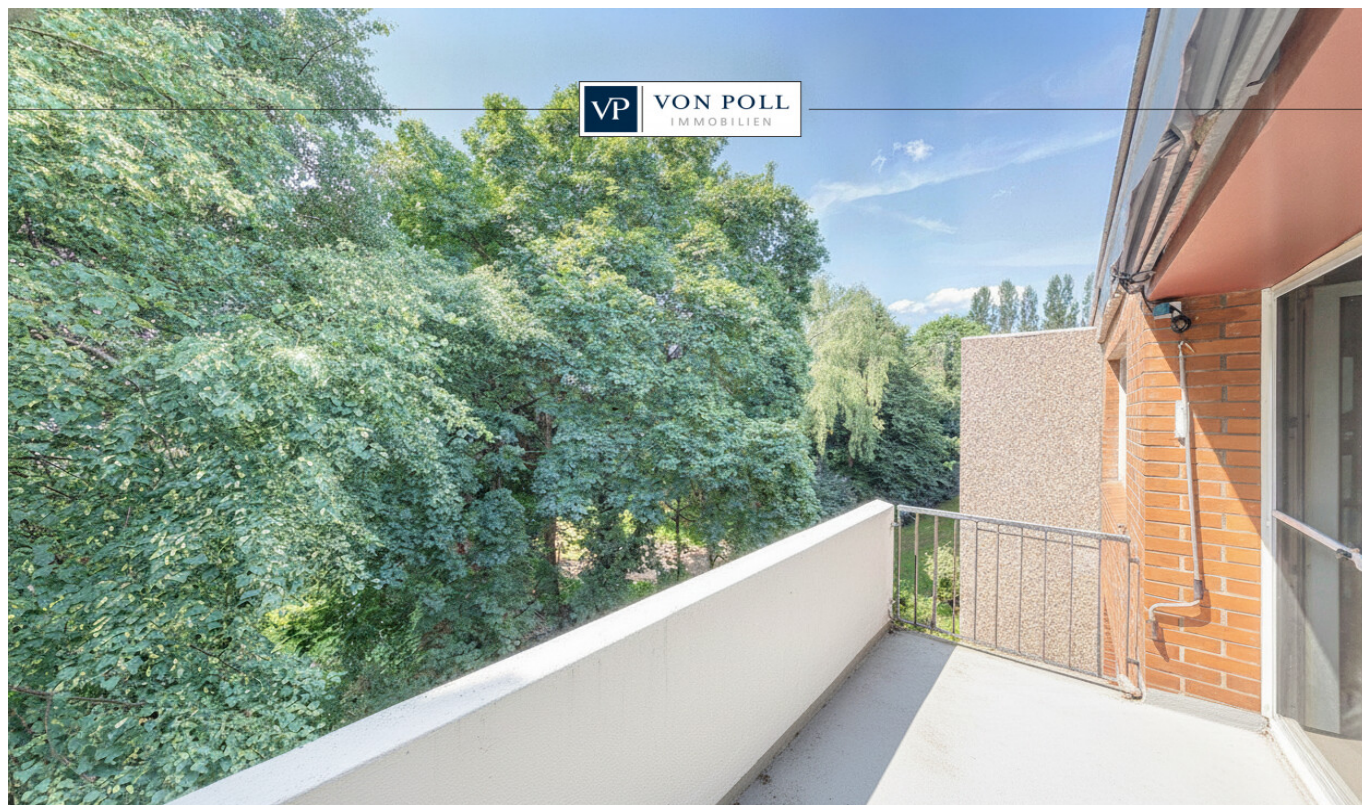


Hamburg - Osdorf

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

Codice oggetto: 26132028



PREZZO D'ACQUISTO: 285.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 71,1 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 26132028 - 22549 Hamburg - Osdorf

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26132028 - 22549 Hamburg - Osdorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26132028
Superficie netta	ca. 71,1 m ²
Piano	3
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1969

Prezzo d'acquisto	285.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 26132028 - 22549 Hamburg - Osdorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	15.07.2029
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	126.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1969

Codice oggetto: 26132028 - 22549 Hamburg - Osdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26132028 - 22549 Hamburg - Osdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26132028 - 22549 Hamburg - Osdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26132028 - 22549 Hamburg - Osdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26132028 - 22549 Hamburg - Osdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26132028 - 22549 Hamburg - Osdorf

La proprietà



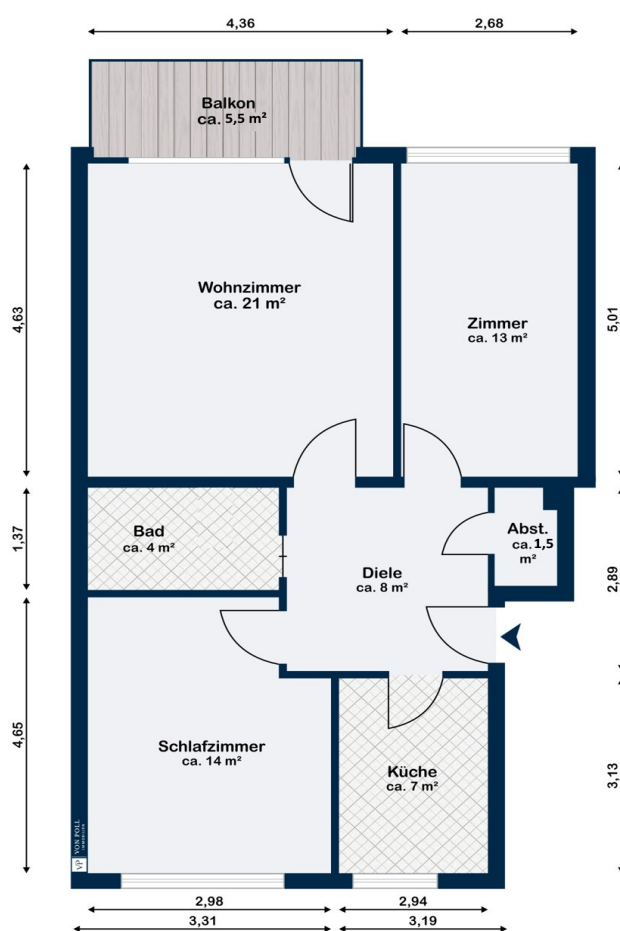
Codice oggetto: 26132028 - 22549 Hamburg - Osdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26132028 - 22549 Hamburg - Osdorf

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26132028 - 22549 Hamburg - Osdorf

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26132028 - 22549 Hamburg - Osdorf

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26132028 - 22549 Hamburg - Osdorf

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26132028 - 22549 Hamburg - Osdorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sandra Lundt

Blankeneser Bahnhofstraße 50, 22587 Hamburg

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

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com