

Hamburg – Hohenfelde

# ERSTBEZUG: schicke 2ZI- Neubauwohnung im Erdgeschoss mit Terrasse und TG!

Objektnummer: 24187011



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 2.375 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91,35 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24187011 - 22087 Hamburg – Hohenfelde

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

Objektnummer: 24187011 - 22087 Hamburg – Hohenfelde

## Auf einen Blick

Objektnummer	24187011	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Wohnfläche	ca. 91,35 m <sup>2</sup>	Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	2022		
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 150 EUR (Miete)		

Objektnummer: 24187011 - 22087 Hamburg – Hohenfelde

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	FERN	Endenergiebedarf	53.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.10.2032	Energie- Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24187011 - 22087 Hamburg – Hohenfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24187011 - 22087 Hamburg – Hohenfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24187011 - 22087 Hamburg – Hohenfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24187011 - 22087 Hamburg – Hohenfelde

## Die Immobilie





Objektnummer: 24187011 - 22087 Hamburg – Hohenfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24187011 - 22087 Hamburg – Hohenfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24187011 - 22087 Hamburg – Hohenfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24187011 - 22087 Hamburg – Hohenfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24187011 - 22087 Hamburg – Hohenfelde

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24187011 - 22087 Hamburg – Hohenfelde

## Die Immobilie

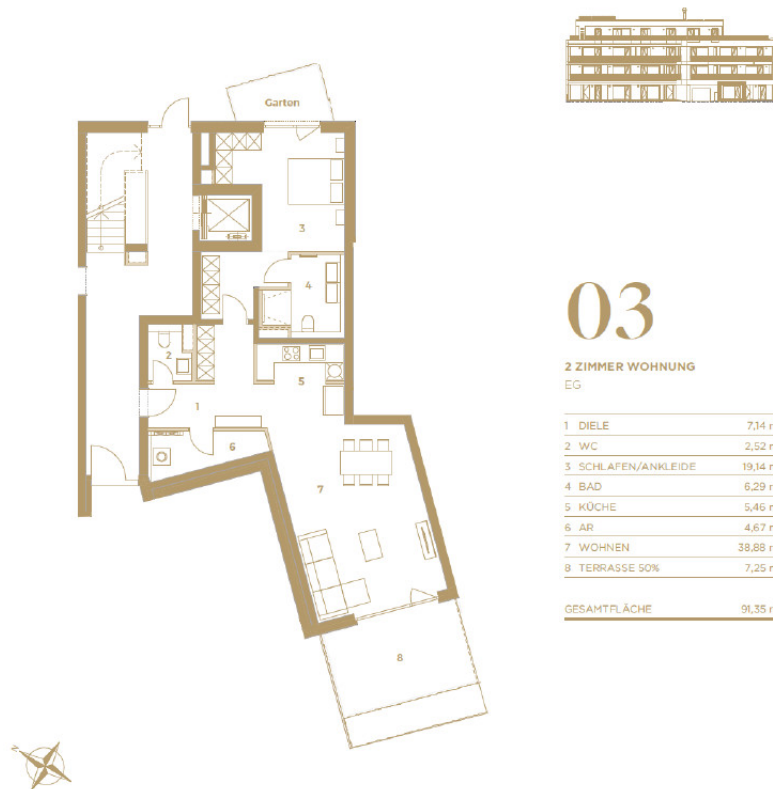


Matthias Preuß  
Immobilienmakler (IHK)  
Geschäftsstellenleiter  
**T: 040 - 41 34 63 30 0**  
matthias.preuss@von-poll.com

*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)*

Objektnummer: 24187011 - 22087 Hamburg – Hohenfelde

## 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: 24187011 - 22087 Hamburg – Hohenfelde

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! ERSTBEZUG in der schönen von traditionellen Stadthäusern gesäumten Lessingstraße in Hohenfelde. Etwas versteckt und in zweiter Reihe gelegen, zeigt sich der Neubau gut integriert in den vorhandenen Altbestand. Wer es gern auf Abstand und uneinsichtig liebt, ist wahrscheinlich nicht der richtige Mieter für diese individuell geschnittene Erdgeschosswohnung mit zwei Terrassen. Dafür kommen aber all diejenigen zum Zuge, die energetisch bevorzugt wohnen wollen und das innerstädtische Neubauambiente lieben. Die Zweiraumwohnung bietet bei genauerem Hinsehen noch viel mehr räumlichen Zusatznutzen, da Dinge wie Homeoffice, Garderobe, Hauswirtschaft und Schranknischen problemlos integriert werden können. Daher sprechen wir mit einem Schmunzeln von 2ZI Comfort+. Hier die Fakten: •Modern geplante Grundrissgestaltung mit vielen individuellen Nutzungsmöglichkeiten •2 Flurbereiche zum Schlafzimmer auch optimal nutzbar als Homeoffice- Ecke oder Schranknische •Offener und sehr großzügiger Wohn-/Essbereich mit Süd-West Terrasse •Bodentiefe Fenster (zum Südwesten mit Beschattungstolläden) mit Dreifachverglasung verleihen der Wohnung ein lichtdurchflutetes Wohngefühl •Schlafzimmer zum Hinterhof mit kleiner Terrasse davor •Markeneinbauküche im scandinavian look mit hochwertigen Elektrogeräten •Echtholzparkett mit separat regulierbarer Fußbodenheizung •Sehr hochwertiges und zeitloses Vollbad mit exklusiven Armaturen und großer bodengleicher Walk-In- Dusche, einem sehr praktischem Sims und Platz für einen großen Spiegel •Großer HWR und Abstellraum neben dem Eingangsbereich (auch als Garderobe nutzbar) •Kellerraum •Glasfaser •Be- und Entlüftungssystem •Fahrradstellplätze im Hinterhof in historischer Remise •Tiefgaragenstellplatz zzgl. 150€ (Garagen-Karussell per Knopfdruck) Der Mietvertrag wird mit einem Kündigungsausschluss von 2 Jahren mit einer Indexmiete abgeschlossen. Bitte sehen Sie von einer Anfrage ab, wenn Sie mehr als 2 Personen sind. Die Wohnung ist weder WG- noch familiegeeignet. Vielen Dank.



Objektnummer: 24187011 - 22087 Hamburg – Hohenfelde

## Alles zum Standort

Hohenfelde Zentrales und urbanes Großstadtleben oder wassernahes Leben an der Alster? Der Hamburger Stadtteil Hohenfelde vereint diese zwei Gegensätze mit Bravour. 1773 hatte Hohenfelde schätzungsweise 30 Einwohner. Heute sind es ca. 10.000 Einwohner, die sich für Hohenfelde und damit ein Leben in Alsternähe mit vielen hübschen Jugendstil – Stadthäusern aber auch ganz bodenständigen Wohnhäusern entschieden haben. Hohenfelde ist mit seinen 1,15 Quadratkilometern einer der kleinsten Stadtteile Hamburgs, bietet dafür umso mehr Vielfalt. Zum Herunterkommen eignet sich die als Segel - Mekka bekannte Außenalster mit ihren schönen Plätzen hervorragend. Die gut 7,5 Kilometer um die Alster bieten sich perfekt als Rundwanderweg, Fahrrad- oder Joggingstrecke mitten im Herzen von Hamburg an und garantieren Ihnen einen guten Entspannungseffekt. Vor allem die Alsterwiese und die sich im Umbau befindliche Hohenfelder Bucht sind freizeithlich beliebte Treffpunkte. Durch die zentrale Lage und gute infrastrukturelle Anbindungen an die weiteren Stadtteile können Sie ein vielfältiges Angebot an Unternehmungen in kurzer Zeit erreichen. Sei es ein Besuch in einigen der bedeutendsten Museen Hamburgs, der Alster - Schwimmhalle oder das Stöbern auf den Flaniermeilen wie zum Beispiel Papenhuder Straße, Hofweg bis hin zum Mühlenkamp oder die im Nachbarstadtteil St. Georg befindliche Lange Reihe. Die Vielzahl an kulturellen Möglichkeiten, trendeigen Cafés, Bars und Restaurants sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten erhöht die Möglichkeiten immens. Hohenfelde ist ein Stadtteil an der Außenalster im Bezirk Hamburg-Nord der Freien und Hansestadt Hamburg. Hohenfelde liegt zwischen St. Georg im Westen und Eilbek im Osten, im Norden grenzt es an die Uhlenhorst, im Süden an Borgfelde. An den Grenzen zu St. Georg und Borgfelde befinden sich die großen Krankenhäuser Asklepios Klinik und Marienkrankenhaus. Die U-Bahnlinien U1 und U3 sowie diverse Buslinien (u. a. Die Metrobusse 6, 17, 18) erschließen den gesamten Stadtteil und sorgen für kurze Wege. Durch die zentrale Lage Hohenfeldes ist das einfache Erreichen des Hauptbahnhofes, des Flughafens und der großen Ausfahrtsstraßen garantiert.

Objektnummer: 24187011 - 22087 Hamburg – Hohenfelde

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.10.2032. Endenergiebedarf beträgt 53.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24187011 - 22087 Hamburg – Hohenfelde

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Preuß

---

Papenhuder Straße 27 Hamburg – Alster-Ost

E-Mail: [hamburg.alster-ost@von-poll.com](mailto:hamburg.alster-ost@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)