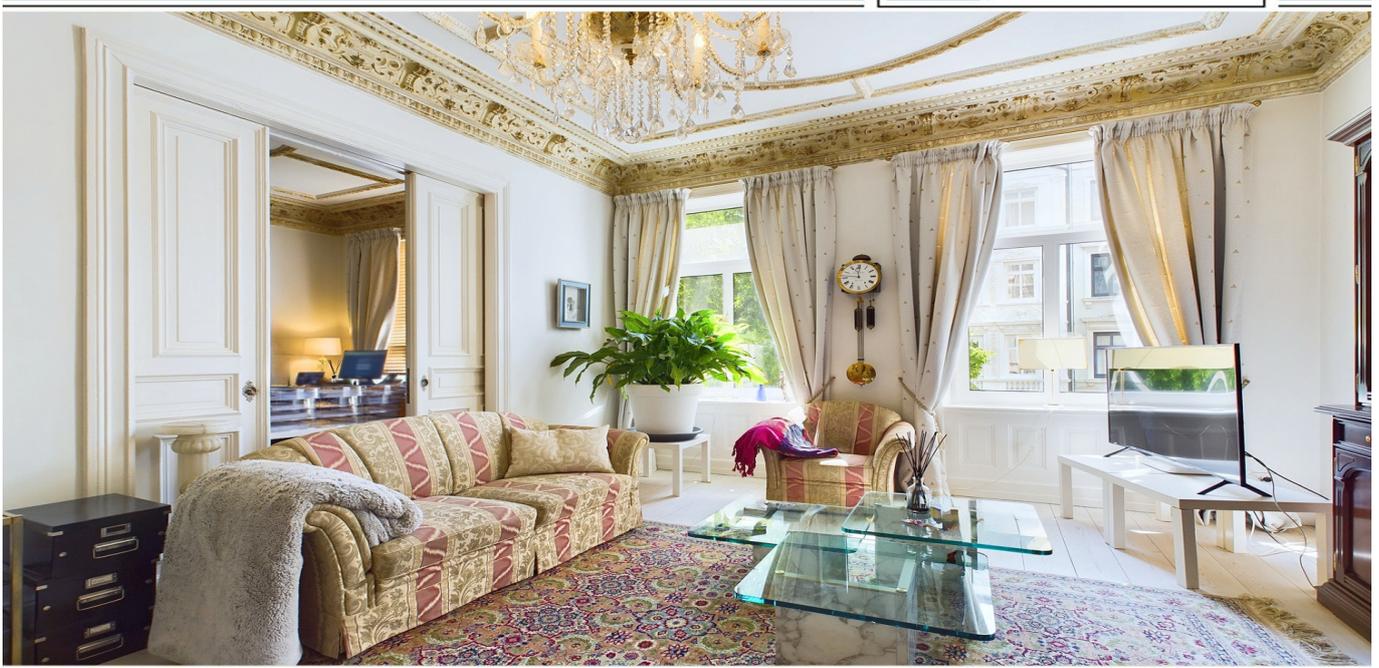


Hamburg – Rotherbaum

# Großzügige Altbauwohnung im Grindelviertel

**CODICE OGGETTO: 24139005**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.580.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 138,27 m<sup>2</sup> • VANI: 6**

CODICE OGGETTO: 24139005 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

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

CODICE OGGETTO: 24139005 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24139005
Superficie netta	ca. 138,27 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1900

Prezzo d'acquisto	1.580.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Sauna, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24139005 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Tele
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	05.05.2029
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	97.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	C

CODICE OGGETTO: 24139005 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

## La proprietà



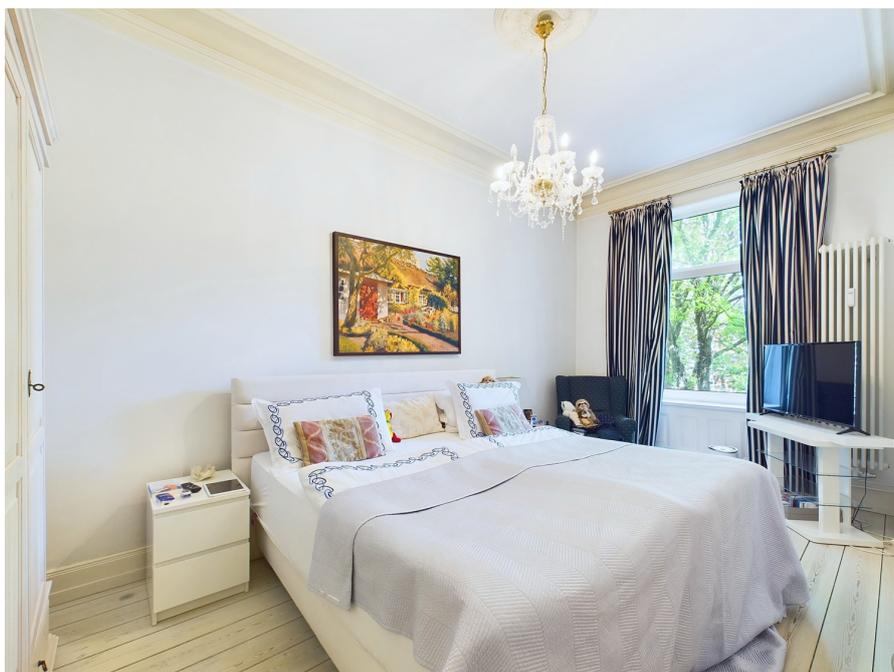
CODICE OGGETTO: 24139005 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24139005 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

## La proprietà



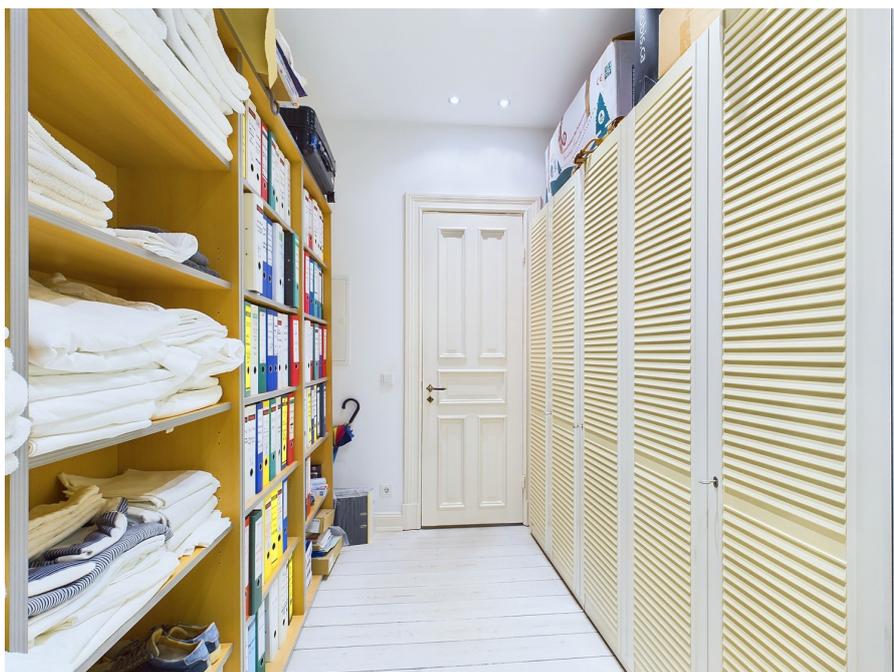
CODICE OGGETTO: 24139005 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24139005 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

## La proprietà



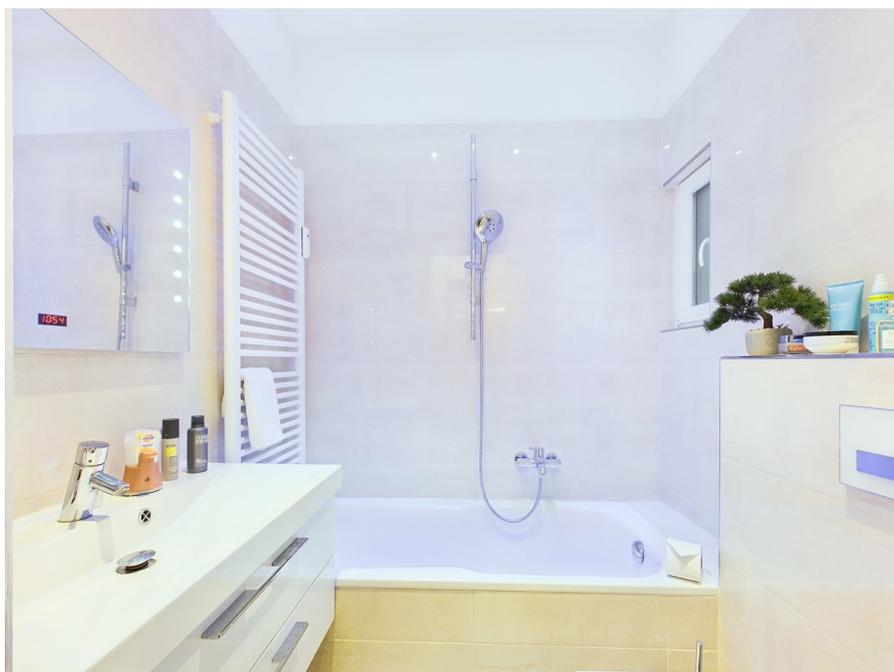
CODICE OGGETTO: 24139005 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24139005 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

## La proprietà



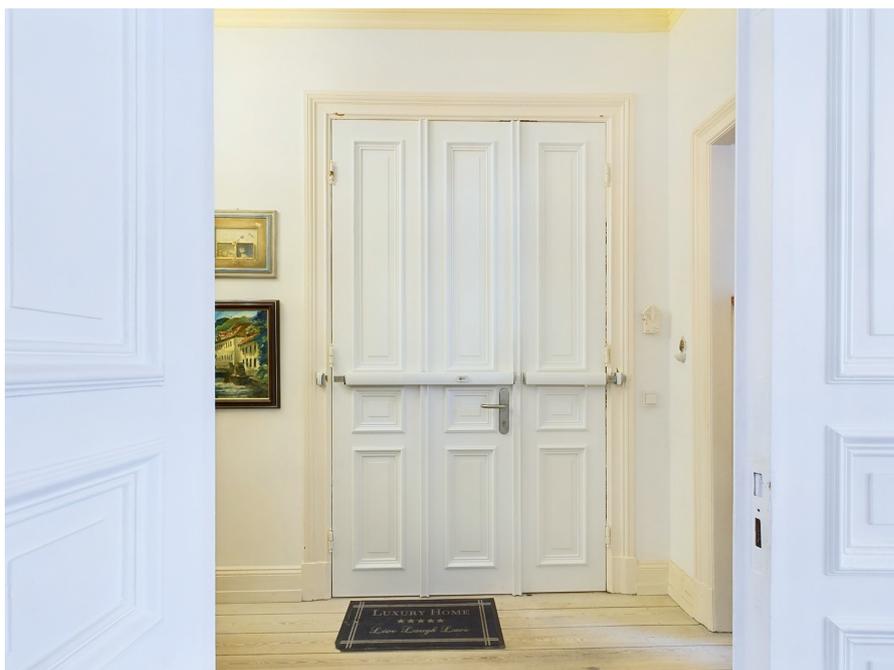
CODICE OGGETTO: 24139005 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

## La proprietà



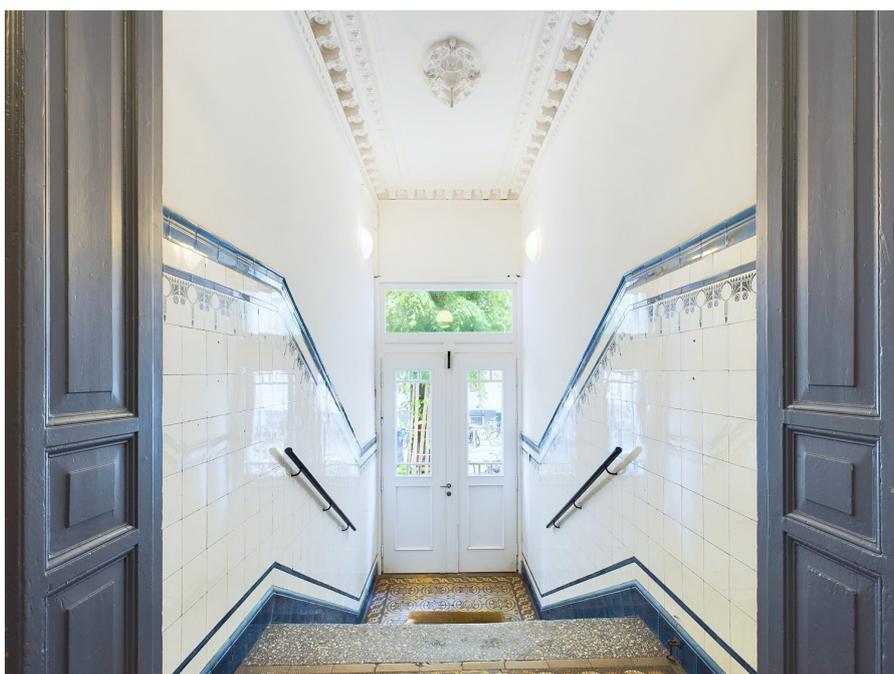
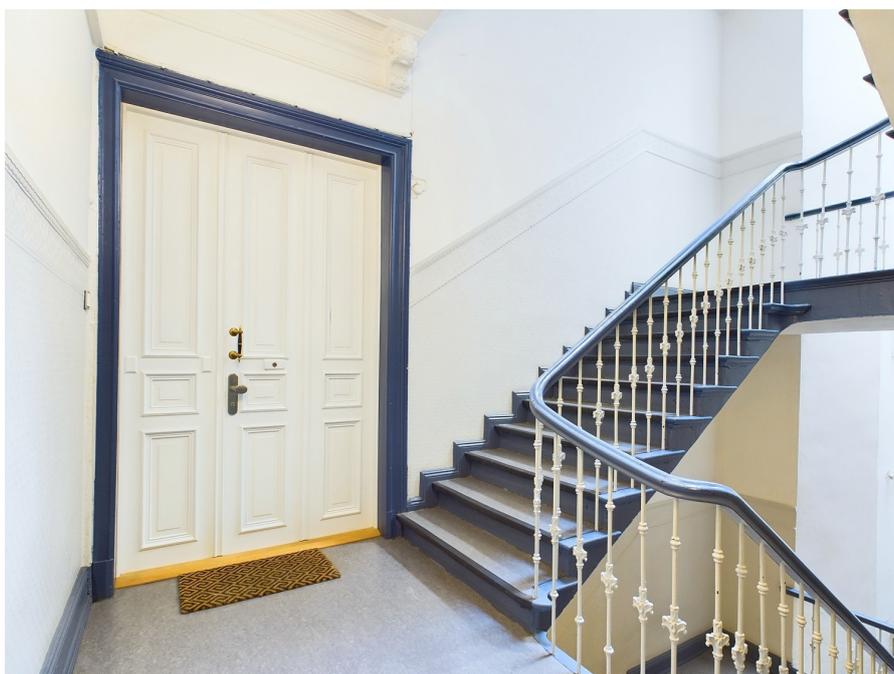
CODICE OGGETTO: 24139005 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24139005 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24139005 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24139005 - 20146 Hamburg – Rotherbaum

## 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: 24139005 - 20146 Hamburg – Rotherbaum**

## Una prima impressione

Die angebotene Wohnung befindet sich in der zweiten Etage eines charmanten Altbaus aus dem Jahr 1900 und liegt im beliebten Grindelviertel. Auf ca. 138 qm Wohnfläche befinden sich sechs Zimmer, die flexibel genutzt werden können, zwei Badezimmer, ein separates WC, ein kleiner Hauswirtschaftsraum sowie eine geräumige Küche und ein Balkon. Man betritt die Wohnung durch eine kürzlich eingebaute Sicherheitstür und gelangt direkt in den langen Flur, von dem alle Zimmer aus erreichbar sind. Zur Straße hin liegen das helle Wohnzimmer sowie das derzeit als Büro genutzte Zimmer. Beide sind durch eine Schiebetür miteinander verbunden, lassen sich aber auch separat vom Flur aus betreten. Das angrenzende Schlafzimmer ist ebenfalls vom Wohnzimmer sowie vom Flur aus erreichbar und liegt ruhig zum Hinterhof hinaus. Den Flur hinab liegen zur rechten Hand das WC, das Duschbad, das Bad mit Badewanne sowie der kleine Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss. Alle diese Räume verfügen über ein kleines Fenster zum innen liegenden Luftschacht. Zur linken Hand liegt die Küche mit großem Fenster und Platz für einen Esstisch. Dahinter befindet sich ein kleineres Zimmer, welches derzeit als Ankleide genutzt wird, sich aber durchaus auch für ein Büro oder ein Schlafzimmer eignet. Direkt nebenan liegt das momentane Hauptschlafzimmer mit Blick in den grünen Hinterhof. Abgerundet wird das Raumangebot durch das Saunazimmer mit Zugang zum Balkon. Die Saunakabine der Firma Klafs beinhaltet neben der klassischen Saunafunktion auch ein Sanarium mit diversen Einstellungsmöglichkeiten. Bei Bedarf ließe sich dieses Zimmer jedoch auch unkompliziert wieder in ein Schlaf- oder Kinderzimmer verwandeln. Der Balkon wird in Kürze durch einen größeren Balkon in Ständerbauweise ersetzt. Die gesamte Wohnung wurde vor einigen Jahren umfassend saniert und besticht nun durch eine hochwertige Ausstattung. Dazu gehören neben der Sicherheitstür verspachtelte Wände und Decken in der gesamten Wohnung, aufwendig restaurierter Stuck, charakteristische Schiebetüren, aufgearbeitete und geweißte Dielenböden, original Versace-Fliesen an Wänden und Böden in den Badezimmern und drei historische Kachelöfen. Diese Wohnung eignet sich für Familien ebenso wie für Paare oder eine Wohngemeinschaft, die auf der Suche nach einem stilvollen Zuhause in einer zentralen Lage sind. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, diese einzigartige Immobilie zu besichtigen und sich selbst von ihrem Charme zu überzeugen. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Termin zu vereinbaren.

**CODICE OGGETTO: 24139005 - 20146 Hamburg – Rotherbaum**

## Dettagli dei servizi

Altbau - 6 Zimmer - hohe Decken - aufwendig restaurierter Stuck - drei historische Kachelöfen - gespachtelte Wände und Decken - aufgearbeitete Dielenböden - Einbauküche - zwei Bäder - zwei WCs - Versace Fliesen -Sauna/Sanarium - neuer Balkon in Kürze - Aufzug in Planung - Sicherheitstür - Dachbodenabteil

**CODICE OGGETTO: 24139005 - 20146 Hamburg – Rotherbaum**

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich im schönen Grindelviertel , welches sich aufgrund der Nähe zur Universität und kurzer Wege großer Beliebtheit erfreut. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung, auch Schulen, Apotheken, Ärzte, Restaurants, Cafés und sogar ein Kino und ein Theater sind in unter 500 bzw. 700 erreichbar. Der Bus hält in nur ca. 100m und bringt Sie zum Dammtor-Bahnhof sowie in die Innenstadt und zum Hamburger Hauptbahnhof. Auch die U-Bahn-Station Hallerstraße der Linie U1 ist bequem zu Fuß erreichbar. Die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht es, schnell und unkompliziert in die umliegenden Stadtteile zu gelangen. Zum Flughafen sind es 6,9 km und zur nächsten Autobahnauffahrt 4,3 km.

**CODICE OGGETTO: 24139005 - 20146 Hamburg – Rotherbaum**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.5.2029. Endenergieverbrauch beträgt 97.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

**CODICE OGGETTO: 24139005 - 20146 Hamburg – Rotherbaum**

## Partner di contatto

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

Ann-Kristin Moerchen & Nadja Skala

---

Eppendorfer Weg 253 Amburgo - Alster-West  
E-Mail: [hamburg.alster-west@von-poll.com](mailto:hamburg.alster-west@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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