

Hamburg

# Strahlende 2-Zimmer Wohnung mit Weitblick!

Objektnummer: 25187009



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

KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 52,15 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25187009 - 22083 Hamburg

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

Objektnummer: 25187009 - 22083 Hamburg

## Auf einen Blick

|              |              |
|--------------|--------------|
| Objektnummer | 25187009     |
| Wohnfläche   | ca. 52,15 m² |
| Etage        | 5            |
| Zimmer       | 2            |
| Schlafzimmer | 1            |
| Badezimmer   | 1            |
| Baujahr      | 1908         |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 279.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Dachgeschoss                                                              |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1998                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Einbauküche                                                               |

Objektnummer: 25187009 - 22083 Hamburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | KWK_Fossil | Endenergieverbrauch         | 100.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 16.04.2028 | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 1906           |

Objektnummer: 25187009 - 22083 Hamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25187009 - 22083 Hamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25187009 - 22083 Hamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25187009 - 22083 Hamburg

## Die Immobilie



**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: 25187009 - 22083 Hamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25187009 - 22083 Hamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25187009 - 22083 Hamburg

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

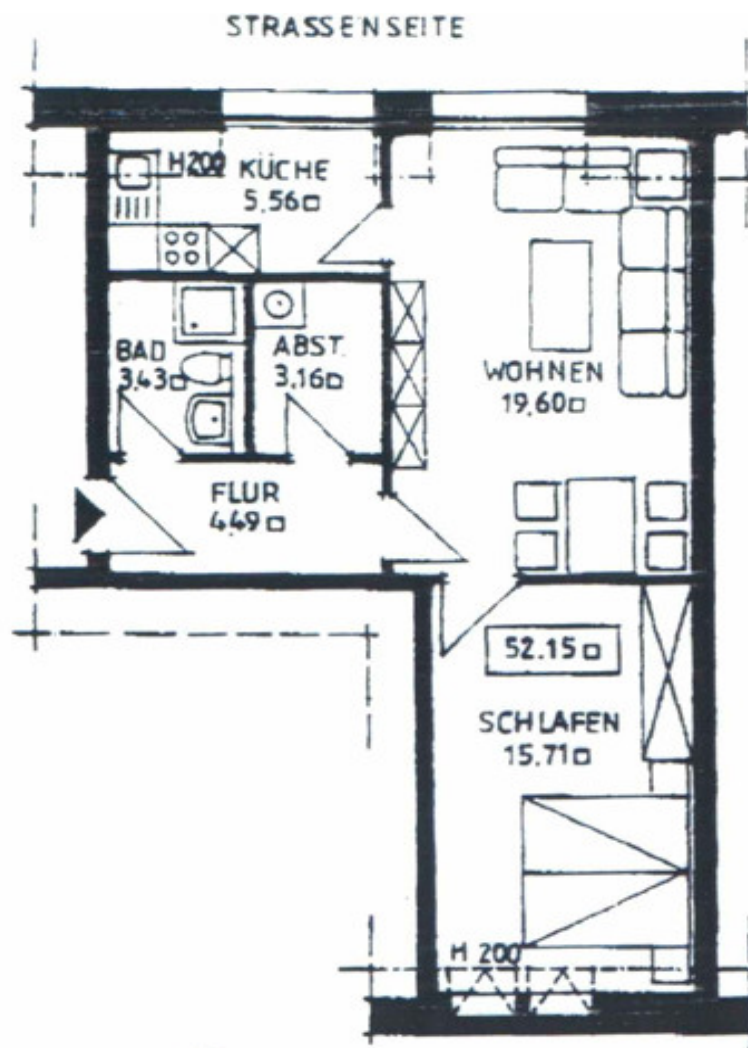


Jonas Witt  
Immobilienkaufmann (IHK)  
Selbstständiger  
Immobilienberater  
T: 040 - 41 34 63 30 0  
[jonas.witt@von-poll.com](mailto:jonas.witt@von-poll.com)

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

Objektnummer: 25187009 - 22083 Hamburg

## 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: 25187009 - 22083 Hamburg

## Ein erster Eindruck

Die angebotene Wohnung befindet sich im 5. OG des Mehrfamilienhauses "Schleidenhof". Das Objekt ist ein denkmalgeschützter Gebäudekomplex im Hamburger Stadtteil Barmbek-Süd. Ab dem Jahr 1900 zeichnete sich die Bauweise der sogenannten „Hamburger Burg“ durch zahlreiche genossenschaftliche Bauunternehmen in Hamburg aus. Der Zuschnitt, die markante Fassadengestaltung und die turmartartigen Dachaufbauten des PRO-Wohnblocks führten dazu, dass das Gebäude zwischen Schleidenstraße, Lohkoppelstraße, Brucknerstraße und Ortrudstraße den Beinamen „Schloss von Barmbek“ erhielt. Lichtdurchflutet in der Endetage befindet sich die gut aufgeteilte 2-Zimmer Wohnung. Von dem Flur geht das innenliegende und weiß geflieste Badezimmer ab, welches über eine Dusche sowie ein Oberlicht verfügt. Des Weiteren befindet sich ein praktischer Hauswirtschaftsraum neben dem Badezimmer. Hier befindet sich auch der Waschmaschinenanschluss. Das helle Schlafzimmer genießt die Südausrichtung mit zwei praktischen Velux-Fenstern. Des Weiteren gibt es ein Oberlicht im Dach, welches für zusätzlichen Lichteinfall sorgt. Das Wohnzimmer bietet geräumige Fläche für einen Wohn- sowie Essbereich. Die Küche ist funktional und verfügt über großzügige Fenster, die viel Tageslicht in den Raum lassen. Die Wohnräume sowie der Flur sind mit einem hochwertigem Design-Vinyl-Boden ausgestattet. Fernwärme ist eine effiziente und umweltfreundlich Heizlösung, die durch die Nutzung nachhaltiger Energiequellen zur Reduzierung von Co2-Emission beiträgt. Ein Balkon sowie ein Kellerraum gehören leider nicht zur Wohnung dazu.

Objektnummer: 25187009 - 22083 Hamburg

## Alles zum Standort

Leben in Barmbek-Süd bedeutet so viel wie Leben in einem sehr zentralen, urbanen und idyllischen Stadtteil der Hansestadt Hamburg. Hier lebt die bürgerliche Mitte, welche zwar kein Dorfleben möchte, ein pulsierendes Szeneleben jedoch nicht braucht. Damals lebten Tiere auf den Weiden Barmbek-Süds – Die umgebaute Weidelandschaft wurde über die Jahrhunderte zu einem dicht besiedelten Arbeiterviertel. Heute ist Barmbek-Süd ein gerngesehener und vor allem durch die Alsternähe sehr begehrter Stadtteil, welcher ca. 36.000 Einwohner zählt. Eines der beliebtesten Wohnviertel ist das Komponistenviertel mit beispielsweise der Beethovenstraße, der Mozartstraße und der Schubertstraße. In den nach Musikern benannten Straßen sind hübsche stuckverzierte Altbauten und auch solide Rotklinkerhäuser zu finden. Ebenfalls befindet sich hier die Bartholomäus-Therme, welche unter ihrem prachtvollen Kuppeldach entspannende Momente für Erwachsene bietet. Entspannung ist ebenfalls am Eilbek- oder Osterbekkanal garantiert sowie in den grünen Lungen des Stadtteils: dem Eichtal- und dem Johannes-Prassek-Park. Ebenfalls ist die Außenalster nicht weit entfernt. Hier werden Sie zu ausgiebigen Spaziergängen oder Joggingrunden eingeladen. In dem Johannes-Prassek-Park wartet zusätzlich eine Vielzahl an Sportangeboten auf Sie. Spielplätze, Tischtennisplatten, Fuß- und Basketballfelder, Skate-Vorrichtungen und diverse Geräte locken Sportbegeisterte aus jeder Altersgruppe an. Des Weiteren können Sie ihre Freizeit wunderbar in der Hamburger Meile verbringen. Die längste Shopping-Mall Europas führt eine über 100-jährige „Shopping-Tradition“ fort und verfügt heute sogar über ein Kino. Neben dem Kino befinden sich hier zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Bars. Die Nachbarschaft Barmbek-Süds etabliert sich durch Barmbek-Nord im Norden, Dulsberg im Nordosten, Wandsbek im Osten, Eilbek im Südosten, Hohenfelde im Südwesten, die Uhlenhorst im Westen und Winterhude im Nordwesten.

Objektnummer: 25187009 - 22083 Hamburg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 100.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1906. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 25187009 - 22083 Hamburg

## 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)