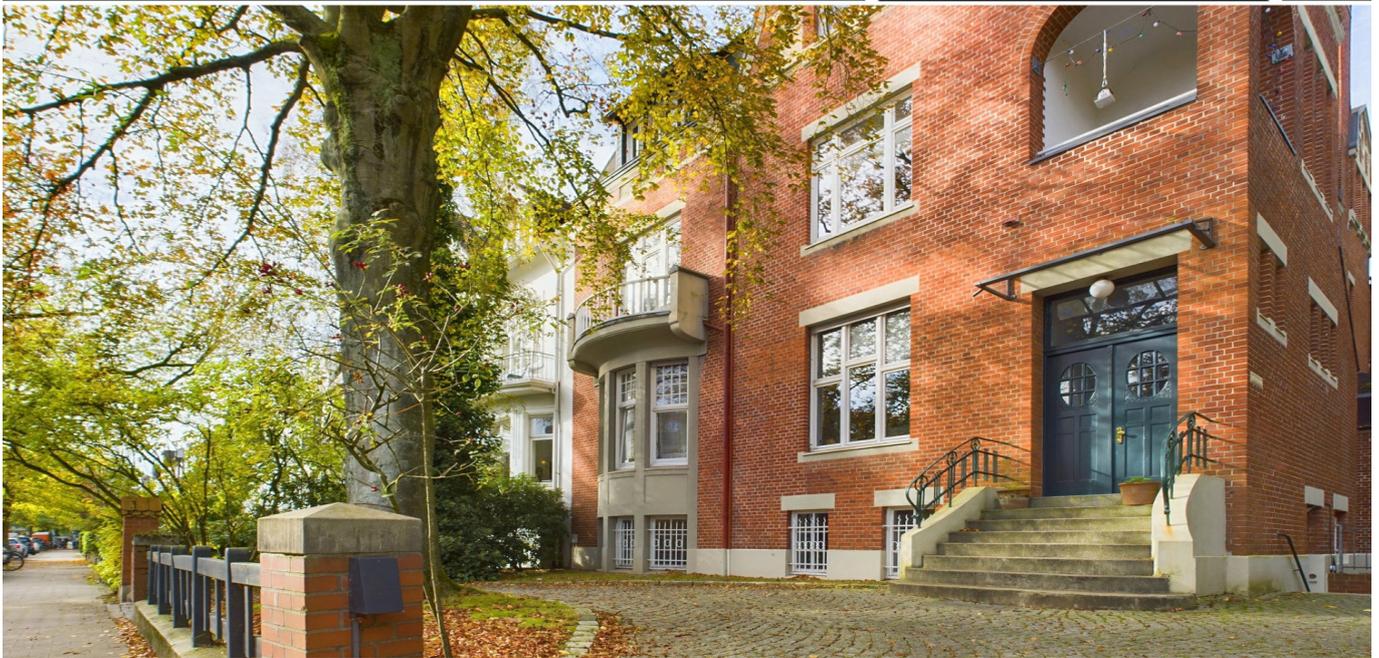


Hamburg – Winterhude

# Attraktives Anlageobjekt in gefragter Lage

Número da propriedade: 24139009b



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

PREÇO DE COMPRA: 550.000 EUR • ÁREA: ca. 82,9 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 24139009b - 22299 Hamburg – Winterhude

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24139009b - 22299 Hamburg – Winterhude

## Numa vista geral

Número da propriedade	24139009b
Área	ca. 82,9 m <sup>2</sup>
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1918
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	550.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Área arrendáve	ca. 82 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 24139009b - 22299 Hamburg – Winterhude

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Legally not required
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24139009b - 22299 Hamburg – Winterhude

## O imóvel



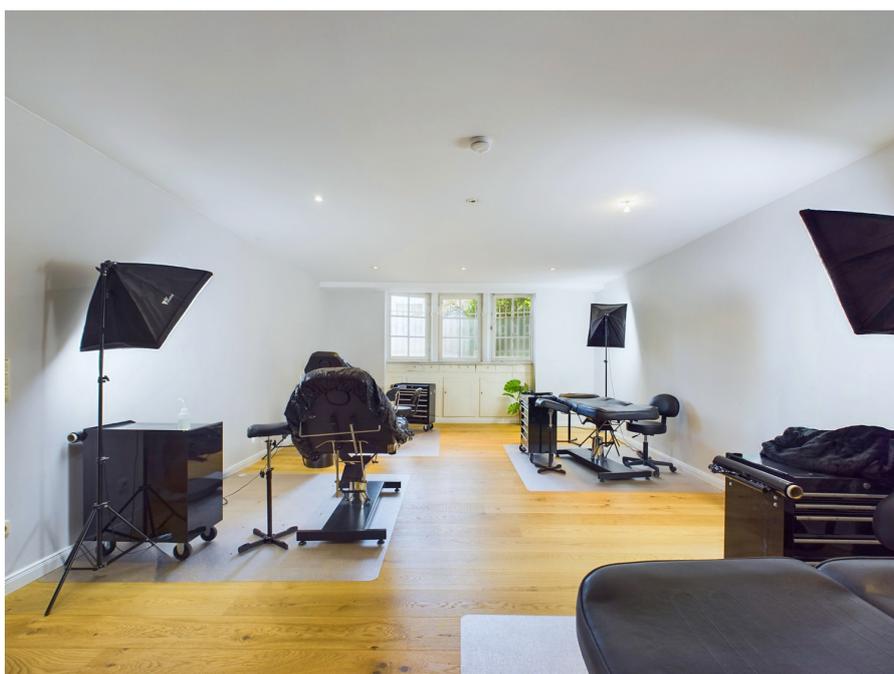
Número da propriedade: 24139009b - 22299 Hamburg – Winterhude

## O imóvel



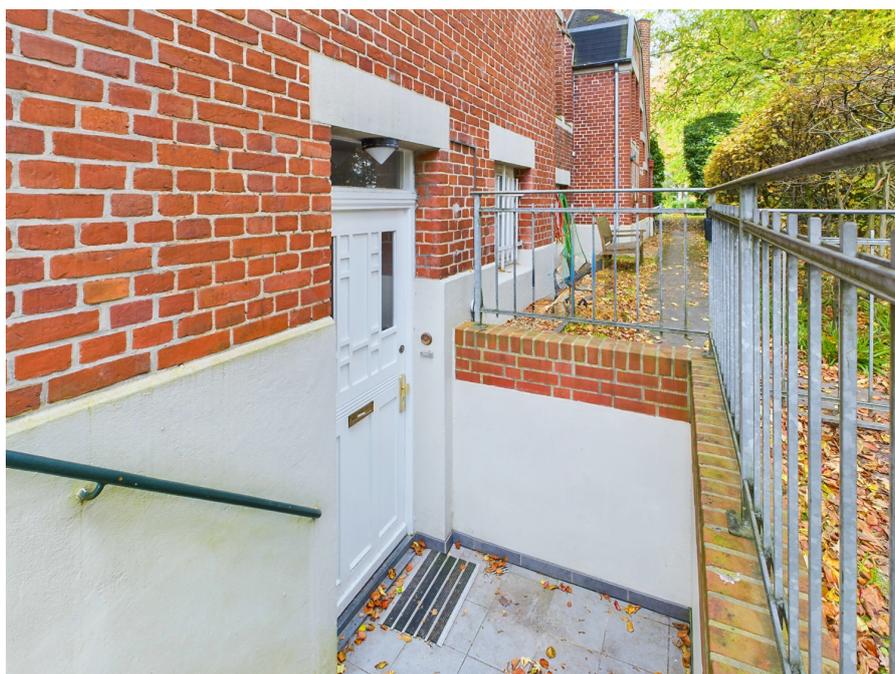
Número da propriedade: 24139009b - 22299 Hamburg – Winterhude

## O imóvel



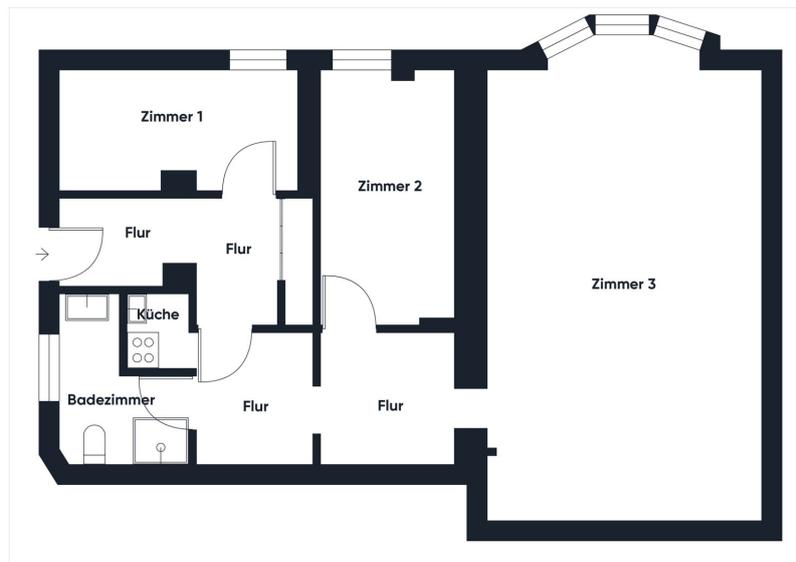
Número da propriedade: 24139009b - 22299 Hamburg – Winterhude

## O imóvel



Número da propriedade: 24139009b - 22299 Hamburg – Winterhude

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24139009b - 22299 Hamburg – Winterhude

## Uma primeira impressão

Die angebotene Wohnung in der Willistraße 31 befindet sich im Souterrain eines denkmalgeschützten Hauses und bietet auf ca. 83 qm drei Zimmer, ein Duschbad und eine kleine Teeküche. Ein eigener Stellplatz direkt vor der Tür, sowie ein Fahrradschuppen und die Möglichkeit zur Gartennutzung runden dieses Angebot ab. In der Wohnung wurde gerade erst neuer Holzboden verlegt (außer in Zimmer 1, Küche und Bad). Die glattverputzten Wände und eine Deckenhöhe von bis zu 2,70 m lassen ein modernes und großzügiges Raumgefühl entstehen. Aktuell ist die Wohnung an ein Skin Art Studio vermietet. Der monatliche Mietzins beträgt ab 01.01.2025 EUR 1.603,- netto, basierend auf einem Staffelmietvertrag. Die jetzigen Mieter würden auch bei einem Eigentümerwechsel gerne bleiben, es besteht jedoch ebenfalls die Möglichkeit, die Immobilie frei zu übernehmen und anschließend selber zu nutzen oder eigene Mieter zu suchen. Man betritt die Wohnung über einen eigenen Eingang und gelangt von dort in den vorderen Flur. Zur linken Seite befindet sich das Zimmer 1 mit Bodenfliesen und Außenfenster. Aktuell wird dieser Raum als Abstellfläche genutzt. Die kleine Teeküche ist in einer Nische untergebracht, die genauso gut als Abstellkammer oder als Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen-Anschluss dienen könnte. Das moderne Bad ist mit einer Dusche und Außenfenster versehen. Über einen geräumigen Zwischenflur, in dem auch ein Einbauschränk Platz hätte, erreichen Sie zwei weitere Zimmer. In Zimmer 2 ist das jetzige Büro untergebracht, in Zimmer 3 befindet sich das Studio. Der vorhandene Grundriss bietet jedoch diverse Optionen und kann leicht an Ihre individuellen Bedürfnisse angepasst werden.

Número da propriedade: 24139009b - 22299 Hamburg – Winterhude

## Detalhes do equipamento

- 3 Zimmer
- Gartennutzung
- Stellplatz
- Fahrradschuppen

Número da propriedade: 24139009b - 22299 Hamburg – Winterhude

## Tudo sobre a localização

Die Willistraße befindet sich im begehrten Hamburger Stadtteil Winterhude – einer der beliebtesten und exklusivsten Wohnlagen Hamburgs, die für ihre naturnahe Lage und hohe Lebensqualität bekannt ist. Die Wohnung besticht durch ihre hervorragende Lage, nur einen Katzensprung vom Rondeelteich und dem Leinpfadkanal entfernt, der direkt hinter dem Grundstück verläuft. Der nahegelegene Stadtpark und die Außenalster laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten im Grünen ein und bieten ideale Bedingungen für Spaziergänge, Joggingrunden und Radtouren. In unmittelbarer Nähe finden sich zudem exklusive Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie der Harvestehuder Tennis- und Hockey Club und Angebote für Stand-Up-Paddling, Rudern sowie weitere Wassersportarten – alles bequem zu Fuß erreichbar. Die Infrastruktur in Winterhude erfüllt höchste Ansprüche. Verschiedene Supermärkte liegen in unmittelbarer Nähe und sind problemlos zu Fuß erreichbar. Darüber hinaus verleihen zahlreiche Cafés, Restaurants und kleine Boutiquen in den charmanten Seitenstraßen dem Viertel eine lebendige, einladende Atmosphäre. Auch die Verkehrsanbindung ist exzellent: Die U-Bahn-Station „Sierichstraße“ (Linie U3) ist in etwa 5 Gehminuten erreichbar und ermöglicht, ebenso wie die Buslinie 19, eine schnelle Verbindung zur Hamburger Innenstadt. Der Flughafen Hamburg ist in weniger als 15 Minuten mit dem Auto erreichbar, und über die A7 sowie den Ring 2 ist eine bequeme Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gegeben.

Número da propriedade: 24139009b - 22299 Hamburg – Winterhude

## Outras informações

**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.

Número da propriedade: 24139009b - 22299 Hamburg – Winterhude

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Ass. jur. Nadja Skala

---

Eppendorfer Weg 253 Hamburgo - Alster-Oeste  
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)