



POURKIANCONSULTING IMMOBILIEN  
GLOBAL REAL ESTATE SERVICES GROUP

## Ein Leben bei Wasser und Boot.



### Auf einen Blick:

<b>Die Wohnung:</b>	<b>5 Zimmer, ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
<b>Das Grundbuch:</b>	<b>Uhlenhorst</b>
<b>Das Baujahr:</b>	<b>1973</b>
<b>Das Wohngeld:</b>	<b>monatlich ca. € 690,--</b>
<b>Der Kaufpreis:</b>	<b>Auf Anfrage</b>
<b>Die Käuferprovision:</b>	<b>6,25 % inkl. der gesetzl. Mehrwertsteuer</b>
<b>Die Lieferung:</b>	<b>nach Vereinbarung</b>

### **Die besondere Lage:**

Wasser verfügt über eine magische Kraft. Denn Wasser ist Energie. Wasser ist Sinnlichkeit. Die unmittelbare Nähe zur Außenalster ist eine Freude für sich. Denn hier, vom Wasser aus, erleben Sie Hamburgs „Klein Venedig“ mit seinen malerischen Kanälen, Bootsstegen und Brücken von seiner schönsten Seite.

Limitiert, am Feenteich umgeben von repräsentativen Stadthäusern, viel Grün, Flüsse, Seen, und Fleete, nur wenige Schritte von der Außenalster entfernt. Die Atmosphäre aus traditionellen und modernem Stadtleben, bietet alles was Hamburg ist. „Segeln vor der Tür“ inklusive. Das alsternahe Literaturhaus Schwanenwik, zwei Theaterhäuser und die traditionsreichen Kirchen – sie alle verleihen dem illustren Stadtteil eine vielfältige, urbane Lebensqualität mit Stil. Auf der Flaniermeile vom Hofweg bis zum Mühlenkamp und in den nahe gelegenen, vielfältigen Restaurants und Cafés wie der Alsterperle treffen sich Genießer und Anspruchsvolle.

Zentral und dennoch ruhig, Innenstadt, Hauptbahnhof und Hamburg Airport sind gut zu erreichen, gute Verkehrsanbindung durch Buslinien oder gemütlich mit dem Alsterdampfer ab Anleger Schöne Aussicht in die City. Kindergärten, Grundschulen und Gymnasien sind vorhanden.

### **Das Haus:**

wurde 1973 errichtet und in fünf individuelle Wohneinheiten aufgeteilt. Die weiße Klinkerfassade wird durch große Balkone ergänzt. Die Eingangstür ist in braun lackiert, einbruchhemmend mit Sicherheitsbeschlägen. Repräsentatives Treppenhaus, isolierverglaste Holzfenster. Das wesentliche Merkmal der Architektur dieser Immobilie ist die großzügige Grundrissgestaltung. Jede Wohneinheit beansprucht eine komplette Etage für sich allein. Auf Grund dieser Konzeption ist ein Höchstmaß an Privatsphäre gewährleistet. Die Aussicht in den alten Baumbestand vermittelt eine besondere Nähe zur Natur. Große, bodentiefe Fenster erzeugen ein helles Wohnambiente. Aufgrund regelmäßig durchgeführter Instandhaltungsmaßnahmen präsentiert sich das Haus in einem sehr guten, gepflegten Zustand. Die Hausgemeinschaft ist sehr angenehm, was auch daran liegt, dass die Immobilie aus lediglich fünf Wohneinheiten besteht und von Eigentümern selbst bewohnt wird. Die Hausverwaltung arbeitet sehr zuverlässig und korrekt: Die allgemeinen Flächen im Haus und der Garten sind stets sauber und gepflegt. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung, das Haus ist mit üblichen Abstellräumen und Tiefgaragenstellplätzen ausgestattet.

### **Die Aufteilung und Ausstattung:**

die charmante „Beletage“ im ersten Obergeschoß verfügt über fünf Zimmer, welche sich auf ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt und ist ganztägig sonnenhell und ruhig gelegen. Sie bietet großzügiges Entrée, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit seinen breiten Fensterfronten gehen offen ineinander über, der Südwestbalkon schließt sich an, welcher einen schönen Ausblick in die Grünanlage ermöglicht. Große, bodentiefe Fenster erzeugen ein helles Wohnambiente. Der Essbereich öffnet sich zur eingerichteten Küche, Hochglanz Lack weiß, technische Geräte, Cerankochfeld, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine, das Schlafzimmer mit Gartenblick, Bad en suite mit Wanne, Doppelwaschtisch, WC, Bidet, zwei weitere Zimmer und



POURKIANCONSULTING IMMOBILIEN  
GLOBAL REAL ESTATE SERVICES GROUP

ein Wirtschaftsraum sowie ein separates Duschbad mit Glastrennwand, Waschtisch. Zwei separate WC. In der gesamten Wohnung wurde helles Ahornparkett verlegt. Eine große Garderobe sowie hochwertige Einbauten im Flur und ein Abstellraum im ersten Obergeschoss bieten ausreichend Stauraum. Des Weiteren gehören ein Lift, eine Waschküche mit Waschmaschine und Trockner sowie ein Garagenstellplatz zur Eigentumswohnung. Wir empfehlen eine Innenbesichtigung der Immobilie.

Die genaue Raumaufteilung entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Grundriss.

#### **Die Heizung:**

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über Gaszentralheizung.

#### **Die Besichtigung:**

Ist ausschließlich in Begleitung eines Mitarbeiters der Firma **PourkianConsulting Immobilien** möglich. Bitte vereinbaren Sie einen Termin mit unserem Büro.

Für nähere Auskünfte und weitere Objektunterlagen stehen Ihnen unsere Mitarbeiter unter folgender Anschrift gern zur Verfügung:

#### **PourkianConsulting Immobilien**

Oberstrasse 75

20149 Hamburg

Tel.: 040. 67 301 866

Fax: 040. 67 301 867

[info@pourkian.net](mailto:info@pourkian.net)

### **Die Courtage:**

Der Käufer hat eine Maklercourtage in Höhe von 6,25 % des Kaufpreises inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer an uns zu zahlen. Die Courtage ist verdient und fällig bei Abschluss des Kaufvertrages.

Mit dieser Aufgabe bieten wir Ihnen die bezeichnete Immobilie und zugleich unsere Dienste als Makler an. Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben des Eigentümers richtig sind und die Immobilie im Augenblick des Zugangs dieser Offerte noch verfügbar ist. Der Inhalt ist vertraulich und nur für den Empfänger bestimmt. Es dürfen weder das Angebot noch Einzelheiten daraus Dritten ohne unsere Einwilligung weitergegeben werden. Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie von diesem Angebot Gebrauch machen, unabhängig davon, ob Sie sich mit uns oder z. B. dem Eigentümer direkt in Verbindung setzen. Die angegebene Courtage zahlen Sie nur, wenn ein Kaufvertrag über das angebotene Objekt zustande kommt; sie ist auch dann verdient und fällig, wenn wir beim Vertragsabschluss nicht wirken. Sie sind einverstanden, dass wir auch für Ihren Vertragspartner tätig sind. Gerichtsstand für Kaufleute ist Hamburg.



POURKIANCONSULTING IMMOBILIEN  
GLOBAL REAL ESTATE SERVICES GROUP

## Das Wohnzimmer





POURKIANCONSULTING IMMOBILIEN  
GLOBAL REAL ESTATE SERVICES GROUP

## Das Esszimmer





POURKIANCONSULTING IMMOBILIEN  
GLOBAL REAL ESTATE SERVICES GROUP

## Das Arbeitszimmer





POURKIANCONSULTING IMMOBILIEN  
GLOBAL REAL ESTATE SERVICES GROUP

## Die Diele





## Grundriss

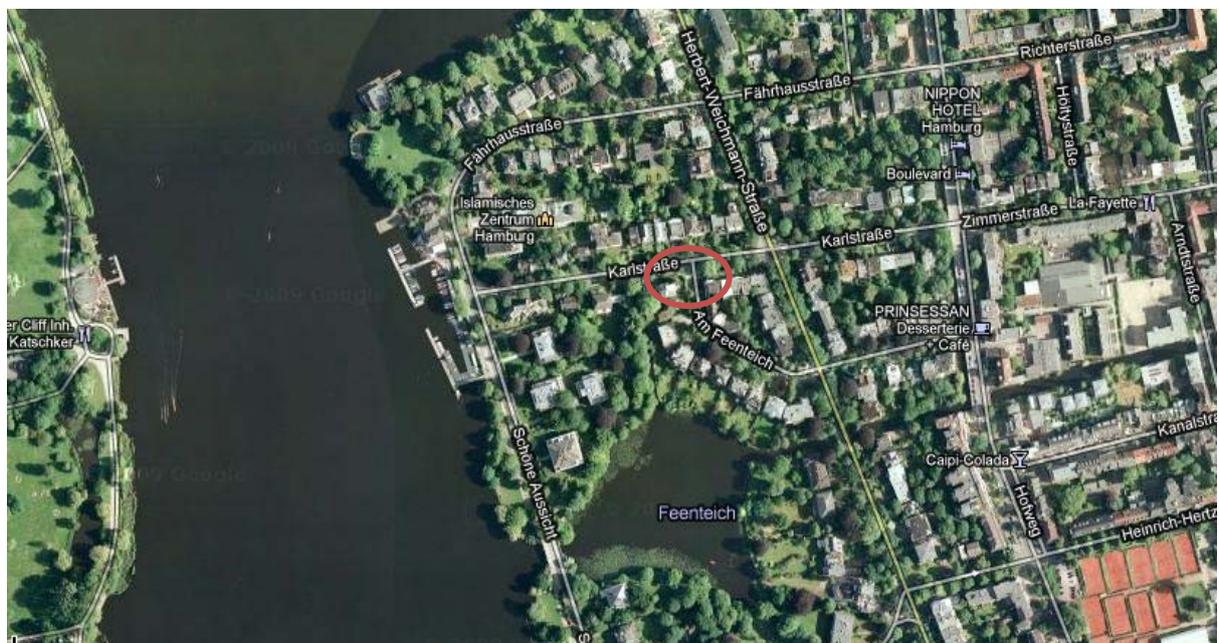




## Stadtplanauszug



## Luftbild



## Allgemeine Geschäftsbedingungen

Im Falle einer Vorkenntnis der von uns angebotenen Objekte/Projekte bitten wir Sie, uns dies innerhalb einer Woche schriftlich mitzuteilen.

Eine Weitergabe sämtlicher von uns übermittelten Informationen an Dritte ist nicht gestattet. Der Inhalt ist vertraulich und nur für den Empfänger bestimmt. Schließt im Falle einer unberechtigten Weitergabe der Dritte oder eine andere Person, an die der Dritte seinerseits weitergegeben hat, den Hauptvertrag, so schulden Sie uns die Provision, wie wenn Sie diesen Vertrag selbst geschlossen hätten. Es dürfen weder das Angebot noch Einzelheiten daraus Dritten ohne unsere Einwilligung weitergegeben werden.

Mit dieser Aufgabe bieten wir Ihnen die bezeichnete Immobilie und zugleich unsere Dienste als Makler an. Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben des Eigentümers richtig sind. Insoweit kann eine Haftung von PourkianConsulting Immobilien e. K. für deren Richtigkeit und Vollständigkeit nicht übernommen werden. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie von diesem Angebot Gebrauch machen, unabhängig davon, ob Sie sich mit uns oder z. B. dem Eigentümer direkt in Verbindung setzen. Der Käufer hat eine Maklercourtage in Höhe von 6,25 % des Kaufpreises inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer an PourkianConsulting Immobilien e. K. zu zahlen. Die Courtage ist verdient und fällig bei Abschluss des Kaufvertrages.

Die angegebene Courtage zahlen Sie nur, wenn ein Vertragsabschluss über das angebotene Objekt zustande kommt; sie ist auch dann verdient und fällig, wenn wir beim Vertragsabschluss nicht wirken. Sie sind einverstanden, dass wir auch für Ihren Vertragspartner tätig sind. Gerichtsstand für Kaufleute ist Hamburg.