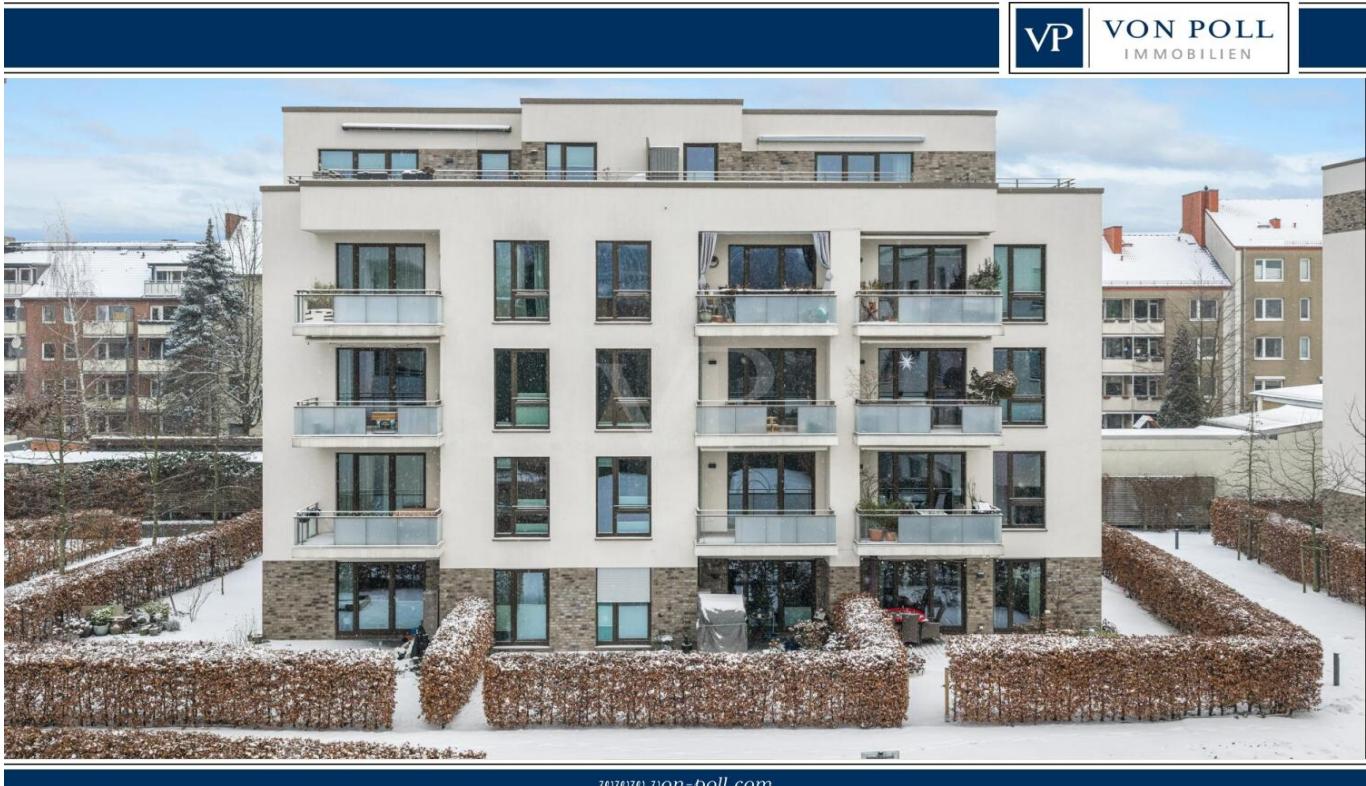


Hamburg – Barmbek-Süd

# Auf der Grenze zu Uhlenhorst: Zauberhaftes Gesamtpaket mit Balkon, TG und Aufzug!

*Objektnummer: 26187001*



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

**KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 26187001 - 22081 Hamburg – Barmbek-Süd

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

**Objektnummer: 26187001 - 22081 Hamburg – Barmbek-Süd**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26187001	Kaufpreis	649.000 EUR
Wohnfläche	ca. 79 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	neuwertig
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Garten-/ mitbenutzung, Balkon
Baujahr	2015		
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 40000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 26187001 - 22081 Hamburg – Barmbek-Süd

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfssausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	60.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.05.2025	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 26187001 - 22081 Hamburg – Barmbek-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 26187001 - 22081 Hamburg – Barmbek-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 26187001 - 22081 Hamburg – Barmbek-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 26187001 - 22081 Hamburg – Barmbek-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 26187001 - 22081 Hamburg – Barmbek-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 26187001 - 22081 Hamburg – Barmbek-Süd

## Die Immobilie



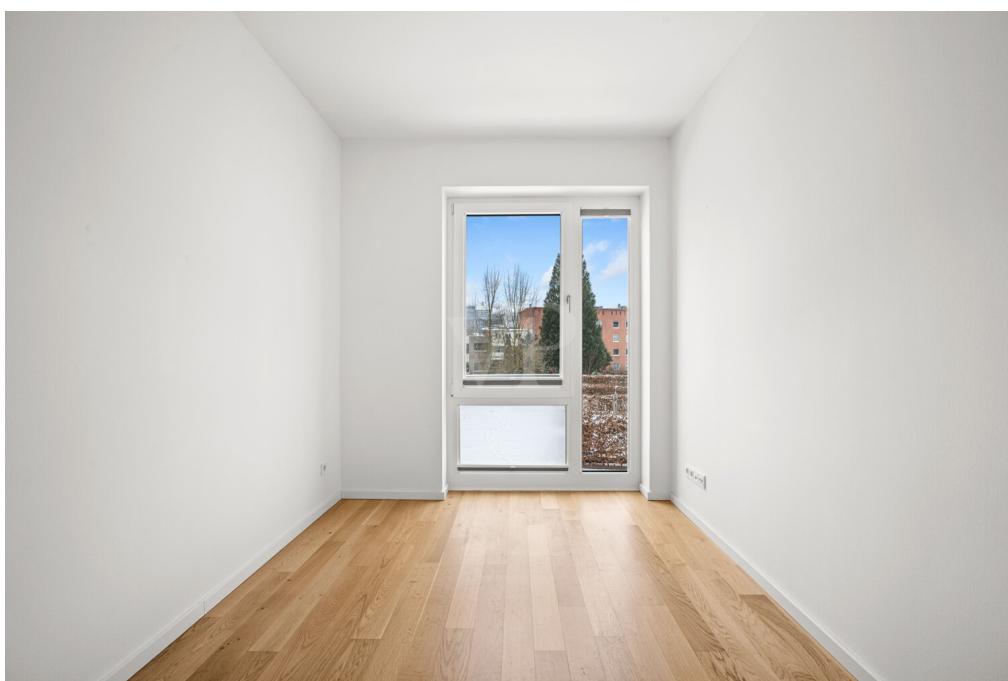
Objektnummer: 26187001 - 22081 Hamburg – Barmbek-Süd

## Die Immobilie



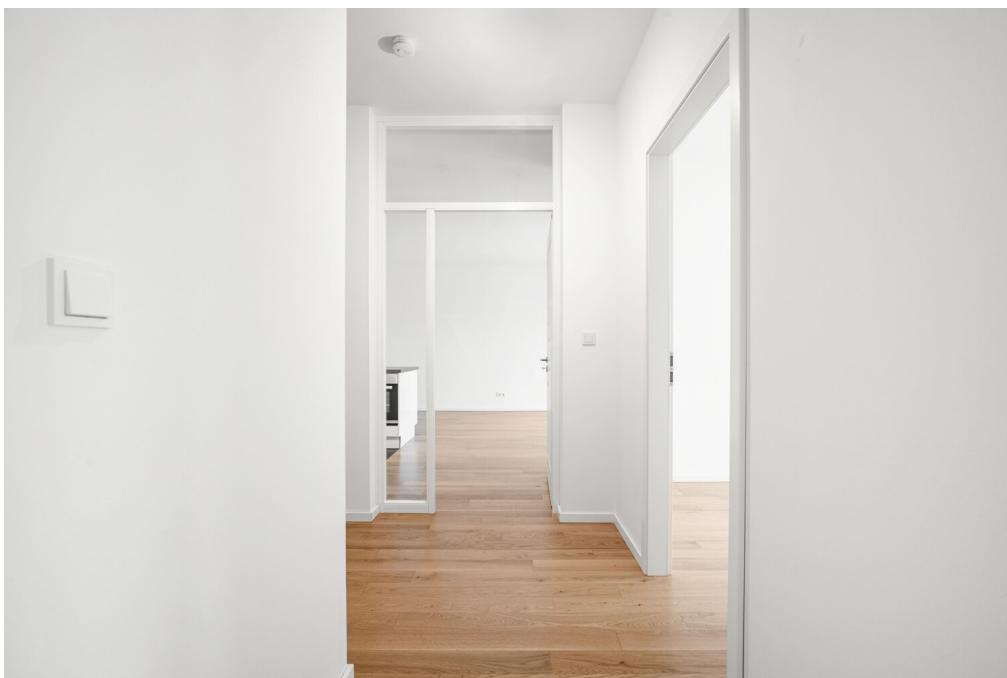
Objektnummer: 26187001 - 22081 Hamburg – Barmbek-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 26187001 - 22081 Hamburg – Barmbek-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 26187001 - 22081 Hamburg – Barmbek-Süd

## Die Immobilie



The image shows a promotional setup for Von Poll Immobilien. On the left, a smartphone is the central focus, displaying a large white QR code. Above the QR code, a white speech bubble contains the German text: "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." (Discover here the value of your property). To the left of the smartphone, a tablet and a smaller smartphone are also displaying the Von Poll website's mobile responsive design. The website interface includes sections for "Marktpreis" (Market Price) and "Konditionen für die Bewertung: niedrig" (Conditions for valuation: low). On the right side of the image, there is a vertical column with the Von Poll logo at the top, followed by the text: "Immobilienbewertung – exklusiv und professionell." (Exclusive and professional property valuation). Below this, a bulleted list of questions is provided: "Was ist Ihre Immobilie wert?", "Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?", and "Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?". At the bottom, a call-to-action states: "Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks." (Your personal and exclusive property analysis is available after just a few clicks). The bottom right corner of the image contains the website address: [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com).

**Objektnummer: 26187001 - 22081 Hamburg – Barmbek-Süd**

## Die Immobilie

**VP** | VON POLL  
IMMOBILIEN



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

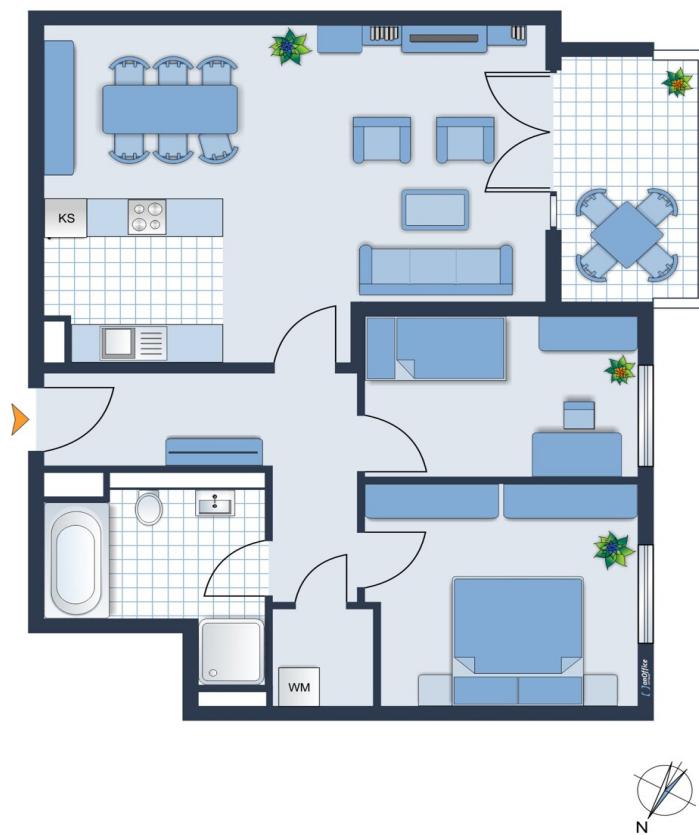
---

*www.von-poll.com*

Objektnummer: 26187001 - 22081 Hamburg – Barmbek-Süd

## Grundrisse

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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: 26187001 - 22081 Hamburg – Barmbek-Süd**

## Ein erster Eindruck

Praktisch, sehr zentral, frei geliefert und infrastrukturell optimal gelegen, vereint dieser Standort alles, was Sie für ein modernes Stadtleben benötigen. Diese wirklich wunderschöne und altersgerechte 2,5 Zi-Wohnung im 1. OG eines 2015 in Barmbek-Süd erbauten Neubaus, bietet gleich mehrere Highlights. Zudem ist die Hamburger Meile zu Fuß flott erreicht und deckt somit jegliche Alltagsbedarfe.

Der Grundriss ist mit drei Wohnräumen und einem zentralen Vollbad perfekt für ein bis drei Personen ausgelegt. Ob Singles, Paare oder kleine Familien – durch die gute Raumaufteilung wird sich hier jeder sehr schnell wohl fühlen können. Durch die überall bodentiefen Fenster sowie der dem Wohnbereich vorgelagerten Süd- Balkon zum ruhigen Gemeinschaftsgarten, gelangt stets viel Helligkeit in alle Räume. Vom Balkon aus haben Sie einen weiten Blick ohne störende Nachbarhäuser. Die Stille überrascht trotz der nahen U-Bahn-Linie U3/ Hamburger Straße.

Besonders der offen angelegte Wohn- und Essbereich samt der zeitlosen, weißen Einbauküche mit Induktionsherd und Hochglanzfronten wird Ihnen direkt ins Auge fallen. Sie ist voll ausgestattet und bietet eine praktische Kochinsel samt BORA- Abzug. Von einer Fußbodenheizung erwärmte Eichendielen begleiten Sie durch die ganze Wohnung und sorgt an kalten Tagen mit angenehmer Haptik für heimelige Wärme. Einzig das Bad ist gefliest. Es ist hochwertig ausgestattet und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch eine Dusche. Eine Anschlussmöglichkeit für die Waschmaschine und den Trockner befindet sich gleich nebenan im Hauswirtschaftsraum. Der Flurbereich ist durch eine schöne Glastür vom Wohnbereich separiert und trennt Wohnen und Schlafen.

Per Aufzug gelangen Sie trockenen Fußes von der Tiefgarage bis hinauf in die Wohnung. Der TG- Stellplatz ist obligatorisch mit zu erwerben und kostet zusätzlich 40.000€. Auf dem Weg zwischen Tiefgarage und Aufzug befindet sich der Kellerraum sowie der gemeinschaftliche Fahrradkeller.

Wichtig:

Immobilien neueren Baujahrs eignen sich auch bestens als eine Investition in die Zukunft, denn durch gute Vermietung kann man auch als Anlage planen. Im Wohngeld von insgesamt 319 € sind auch Heizkosten und Rücklage berücksichtigt.

Wir freuen uns, Ihnen diese schöne Wohnung zeigen zu dürfen.

**Objektnummer: 26187001 - 22081 Hamburg – Barmbek-Süd**

## 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 Dorf Leben möchte, ein pulsierendes Szene Leben 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 gengesehener 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.

Die U-Bahnlinie U3, die S-Bahnlinie S1 und die Regionalbahnlinie RB81 sowie diverse Buslinien wie z.B. der Metrobus 18 erschließen den Stadtteil und sorgen für kurze Wege. Durch die zentrale Lage Barmbek-Süds ist das einfache Erreichen des Hauptbahnhofes, des Flughafens und der großen Ausfahrtsstraßen garantiert.

**Objektnummer: 26187001 - 22081 Hamburg – Barmbek-Süd**

## Sonstige Angaben

**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: 26187001 - 22081 Hamburg – Barmbek-Süd**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Preuß

---

Papenhuder Straße 27, 22087 Hamburg

Tel.: +49 40 41 34 63 30-0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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