

Hamburg – Jenfeld

# Modern semi-detached house, available from 2028

Property ID: 25252008

360°-Rundgang



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

PURCHASE PRICE: 649.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 114,91 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 288 m<sup>2</sup>

Property ID: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## At a glance

Property ID	25252008
Living Space	ca. 114,91 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2003
Type of parking	1 x Car port

Purchase Price	649.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	15.10.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	73.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2003



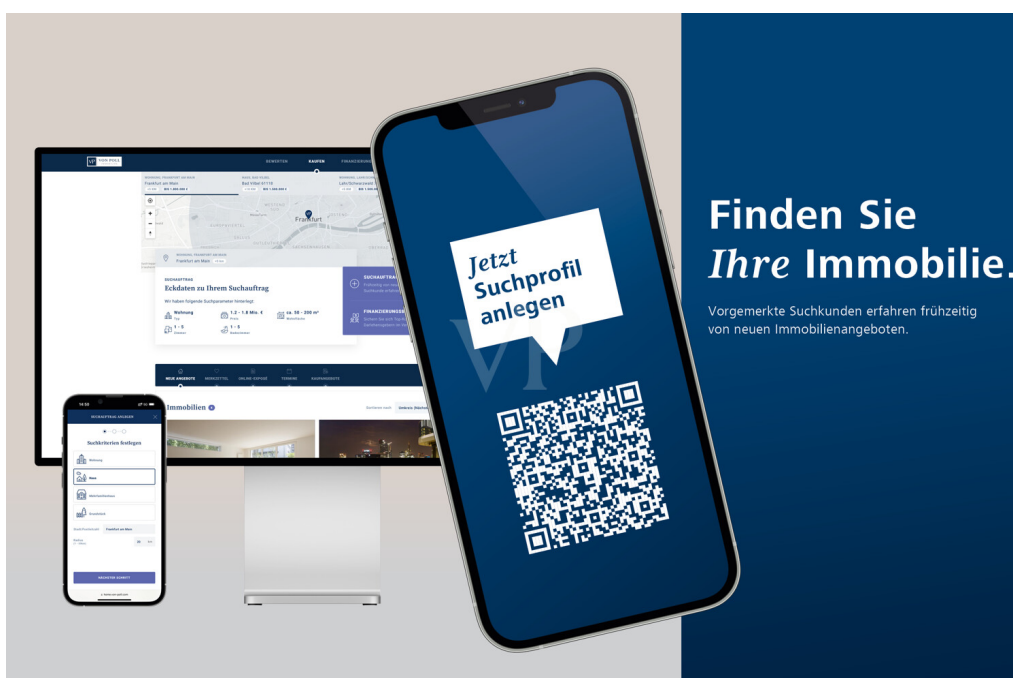
Property ID: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## The property



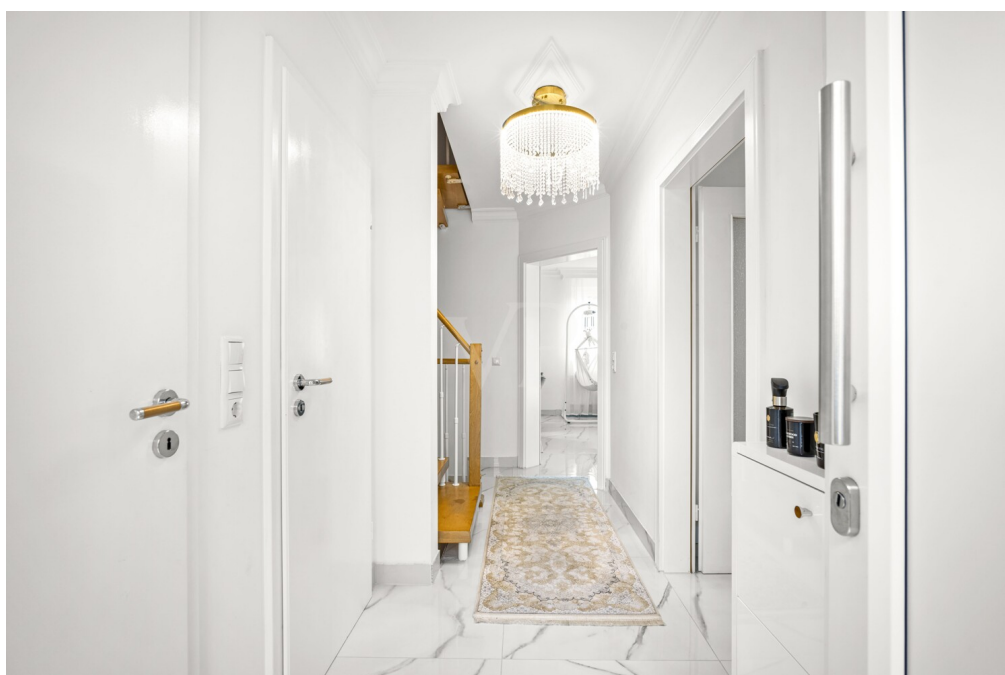
Property ID: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## The property



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.





Property ID: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## The property



Property ID: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## The property



Property ID: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## The property





Property ID: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## The property



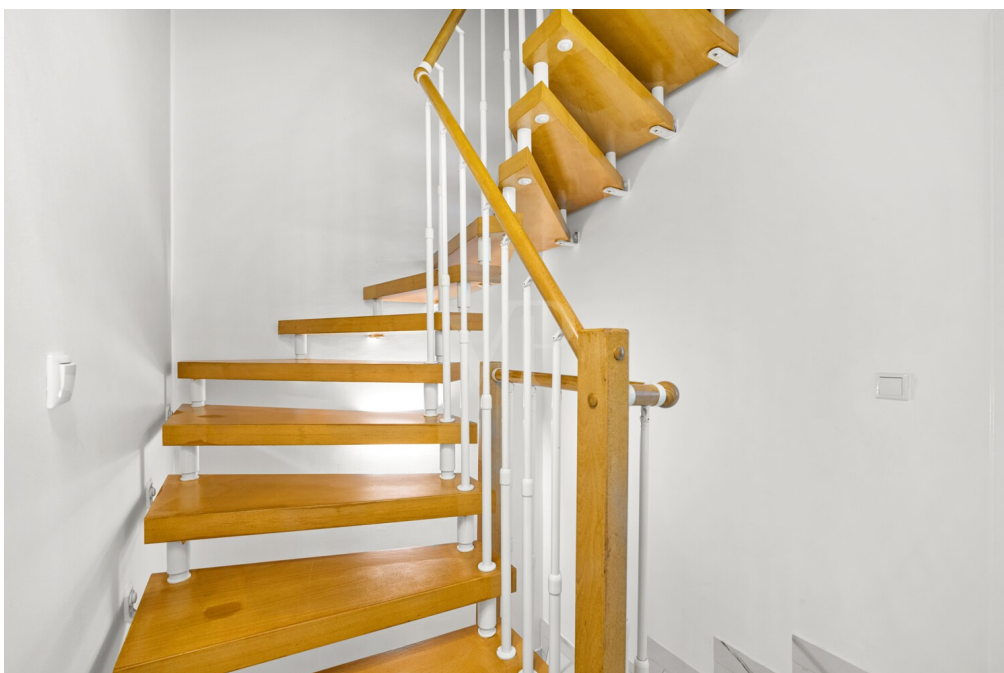
**Sie möchten  
den Wert  
Ihrer Immobilie  
wissen oder  
diese verkaufen?**

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere Online-Immobilienbewertung unter [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com) und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.



Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.



Property ID: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

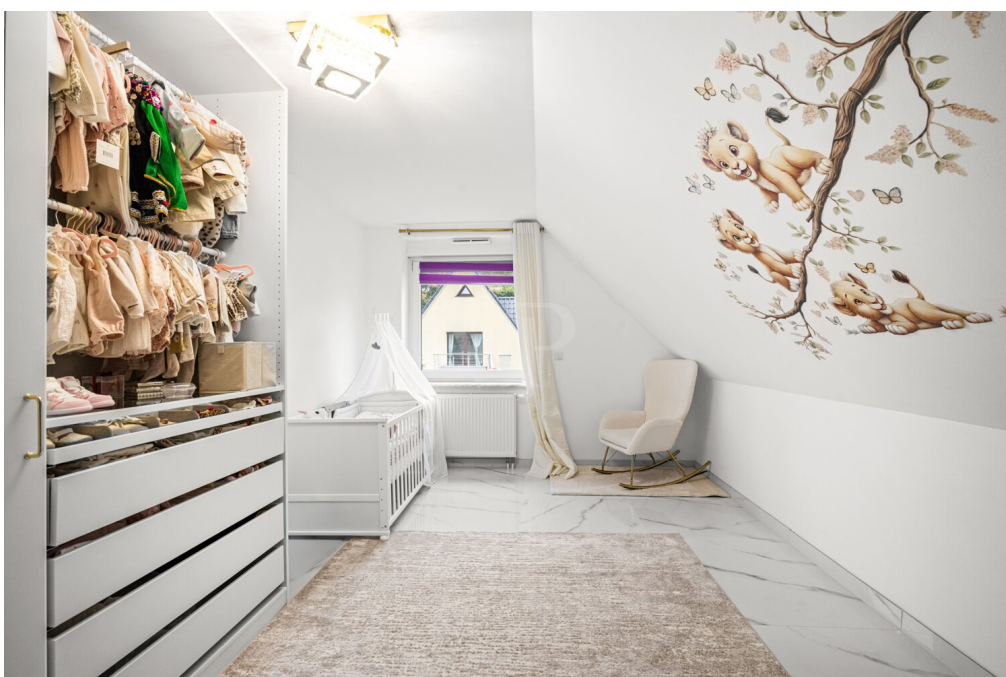
## The property





Property ID: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## The property



Property ID: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

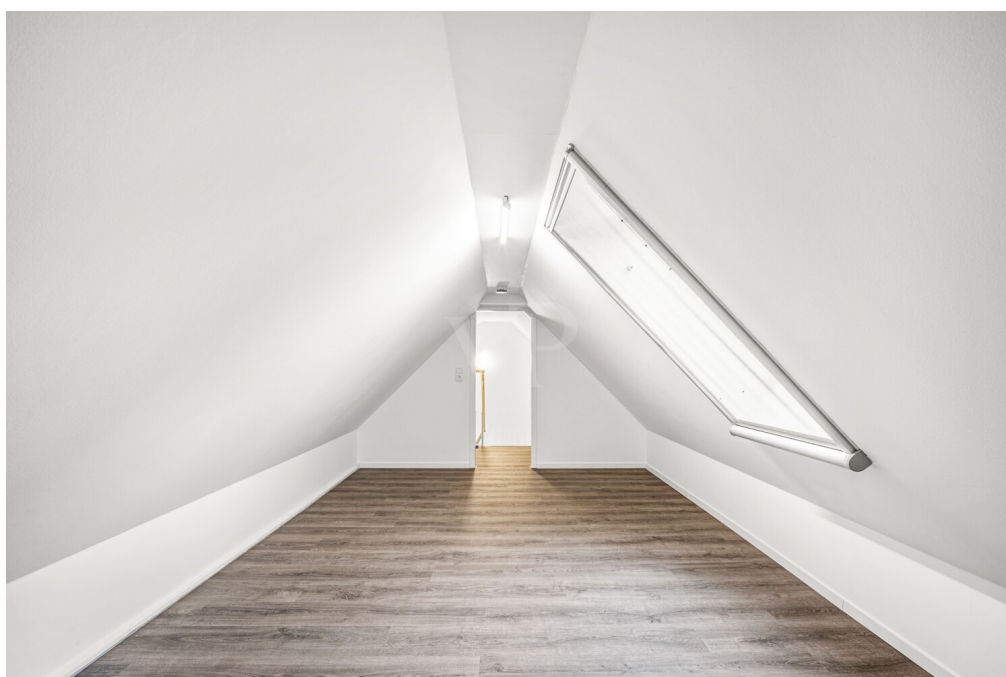
## The property





Property ID: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## The property



Property ID: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## The property



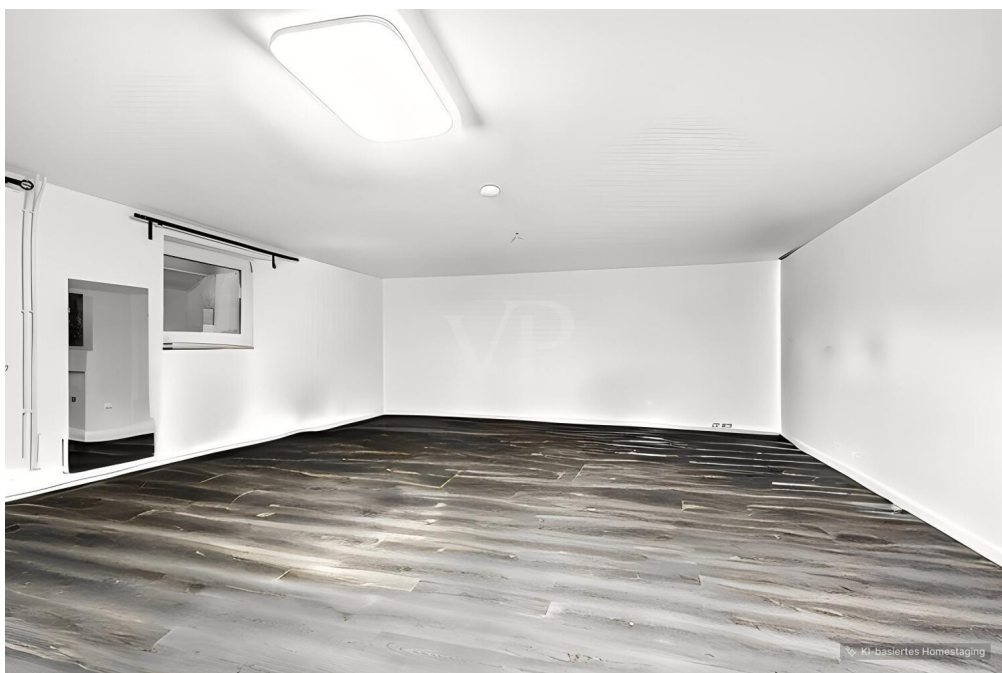
**Marcel Karstens**

Immobilienkaufmann (IHK)  
Geprüfter freier Sachverständige  
für Immobilienbewertung (WertCert®)  
Geschäftsstelleninhaber

**T: 040 - 27 14 27 80**

[marcel.karstens@von-poll.com](mailto:marcel.karstens@von-poll.com)

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



Property ID: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## The property





Property ID: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## The property



## WIR SIND FÜR SIE DA

### WIR BIETEN IHNEN:

- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Hypothekenzertifikat
- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus über 500 Darlehensgebern
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Ein kostenloses Fördergutachten aus über 6.000 Möglichkeiten
- Eine Überprüfung Ihrer bestehenden Finanzierung nach DIN Standard 77230

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN



Ich berate Sie  
gerne in einem  
persönlichen  
Gespräch.

IHR ANSPRECHPARTNER:  
**SEBASTIAN PLASS**  
Baufinanzierungsspezialist

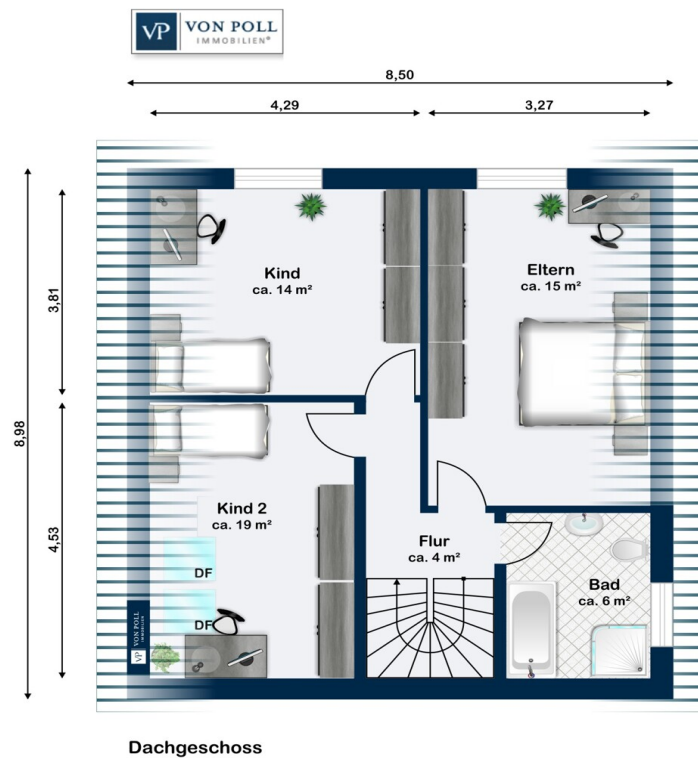
M.: 0162 - 406 40 17  
sebastian.plass@vp-finance.de

In freier Handelsvertretung für die VP Finance Hamburg GmbH & Co. KG

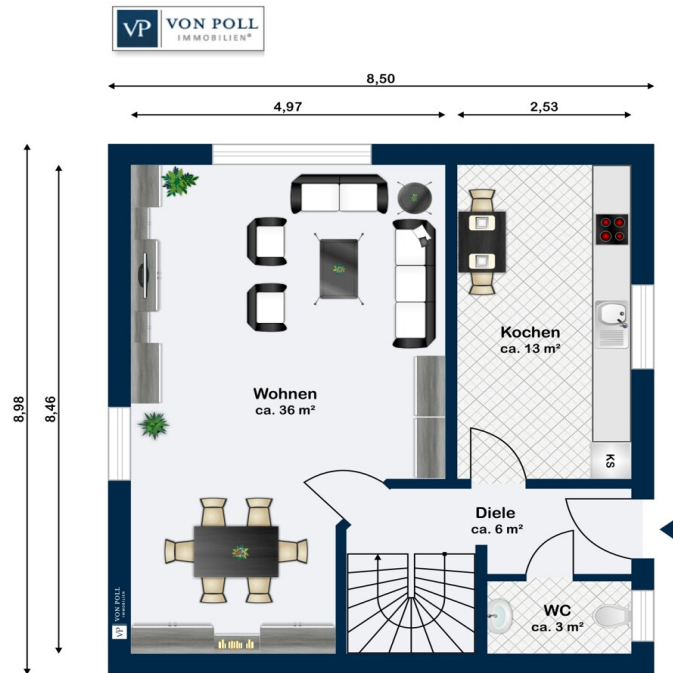
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Property ID: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

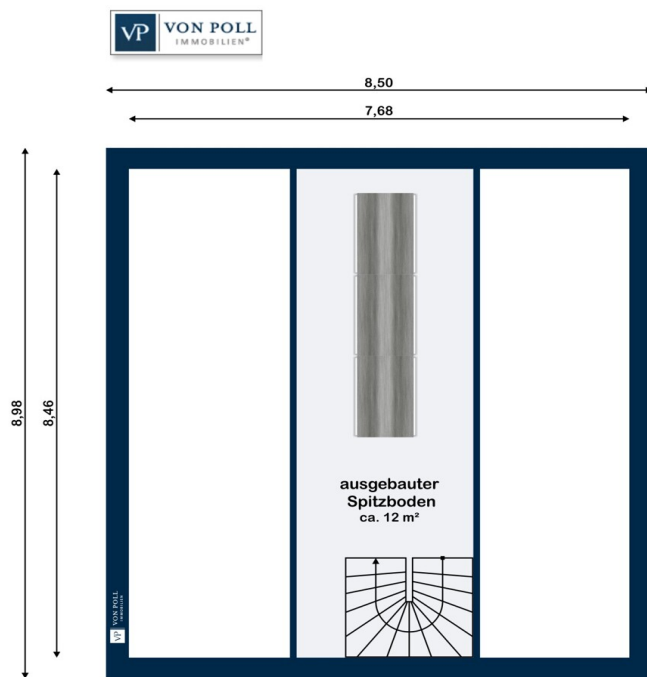
## Floor plans



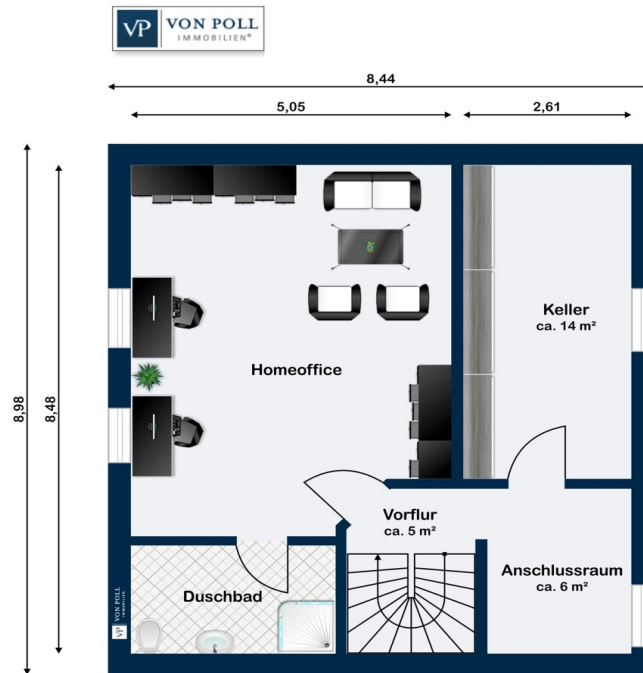




Erdgeschoss



Dachboden



Kellergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## A first impression

This modern semi-detached house, built in 2003, offers a comfortable home with approximately 115 m<sup>2</sup> of living space. The house boasts a well-designed layout and impresses with its modern technology and a finished basement. The approximately 288 m<sup>2</sup> plot is well-designed and offers ample space for relaxing outdoors. Upon entering the house, you'll be immediately struck by the bright and inviting entrance area, from which all living areas are directly accessible. The spacious living room forms the heart of the ground floor. Large windows provide plenty of natural light and create a pleasant atmosphere. The layout allows for various uses, making the living and dining area flexible. From here, you can also access the terrace and the well-maintained garden. The adjacent, modern kitchen offers plenty of space for cooking together. Another highlight is the underfloor heating, which provides comfortable warmth. Upstairs, there are three well-proportioned bedrooms, offering ample space for family, guests, or a home office. The bright, spacious bathroom on this floor features a bathtub and offers every comfort. A second full bathroom is located in the finished basement, which has been converted into living space – ideal for larger households or guests. The basement can also be used in a variety of ways, such as a hobby room, office, or guest room. The finished attic allows you to customize this area to your liking, whether as a home office, storage space, or a walk-in closet. The property's technical features are also worth mentioning: an installed wallbox allows for the convenient charging of an electric vehicle directly at home – a future-proof advantage in an increasingly electrified mobility landscape. The property is currently leased until 2028. This provides planning security and also offers the option of using the property for personal use in the future or as a secure rental property. The net annual rent is €30,000.00, resulting in a multiplier of approximately 21.6. The entire house impresses with its impeccable condition and modern amenities. Its location offers easy access to shops, schools, and leisure facilities. Thanks to the attractive neighborhood, this house provides ideal conditions for various lifestyles. Let us convince you of the advantages of this semi-detached house during a viewing. We would be happy to provide you with further information or arrange a personal viewing appointment.

Property ID: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Details of amenities

- wohnähnlicher Keller
- Badezimmer im Keller
- helles Wohnzimmer
- ausgebauter Dachboden (Home Office, Ankleide, etc.)
- WallBox am Carport
- befristet vermietet bis 2028

Property ID: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## All about the location

Hamburg, insbesondere der östliche Bereich mit der Postleitzahl 22045, steht für eine lebenswerte Metropole mit hoher Lebensqualität, exzellenter Infrastruktur und einem vielfältigen, internationalen Umfeld. Die Stadt besticht durch ihr stabiles demografisches Profil und eine sichere Wohnatmosphäre, die durch rückläufige Kriminalitätsraten und gezielte Maßnahmen zur Steigerung der Wohnqualität geprägt ist. Familien profitieren hier von einem breit gefächerten Bildungsangebot, einer hervorragenden Gesundheitsversorgung sowie einer effizienten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, die ein entspanntes und sicheres Aufwachsen ermöglicht.

Der Stadtteil Jenfeld präsentiert sich als familienfreundliches Wohnviertel mit einem lebendigen, multikulturellen Charakter. Hier finden Familien ein Umfeld, das Geborgenheit und Gemeinschaft fördert, eingebettet in eine grüne und naturnahe Umgebung. Die zahlreichen Spielplätze und weitläufigen Parkanlagen wie der Jenfelder Moorpark laden zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein und schaffen Raum für Erholung und kindgerechtes Spielen. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine herzliche Atmosphäre aus, die besonders Familien mit Kindern ein sicheres und unterstützendes Umfeld bietet.

In unmittelbarer Nähe befinden sich vielfältige Bildungsangebote, die den Bedürfnissen von Familien optimal gerecht werden: Kindertagesstätten wie die Evangelische Kita Der Gute Hirte sind in nur etwa vier Minuten zu Fuß erreichbar, während Schulen wie die Otto-Hahn-Schule in rund zehn Minuten erreichbar sind. Die Nähe zur Helmut-Schmidt-Universität unterstreicht zudem die akademische Vielfalt der Region. Für die Gesundheit der Familie sorgen zahlreiche Ärzte, Zahnärzte und Apotheken, die bequem in wenigen Gehminuten erreichbar sind, etwa die Jenfelder Apotheke in sieben Minuten zu Fuß. Ergänzt wird das Angebot durch nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten wie den Netto Marken-Discount, der in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie vielfältige gastronomische Einrichtungen, die von gemütlichen Cafés bis hin zu familienfreundlichen Restaurants reichen. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, beispielsweise durch die Busstationen Am Hohen Feld und Am Jenfelder Moor, jeweils in etwa sechs Minuten zu Fuß erreichbar, gewährleistet eine unkomplizierte Mobilität für die ganze Familie.

Dieses Wohnumfeld in Hamburg-Jenfeld vereint die Vorzüge einer sicheren, grünen und familienorientierten Nachbarschaft mit einer hervorragenden Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Für Familien, die Wert auf ein harmonisches Miteinander, eine

umfassende Versorgung und eine lebenswerte Umgebung legen, bietet dieser Standort eine ideale Basis für eine glückliche und sorgenfreie Zukunft.



Property ID: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 73.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marcel Karstens

---

Amtsstraße 20, 22143 Hamburg  
Tel.: +49 40 - 27 14 278 0  
E-Mail: [hamburg.wandsbek@von-poll.com](mailto:hamburg.wandsbek@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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