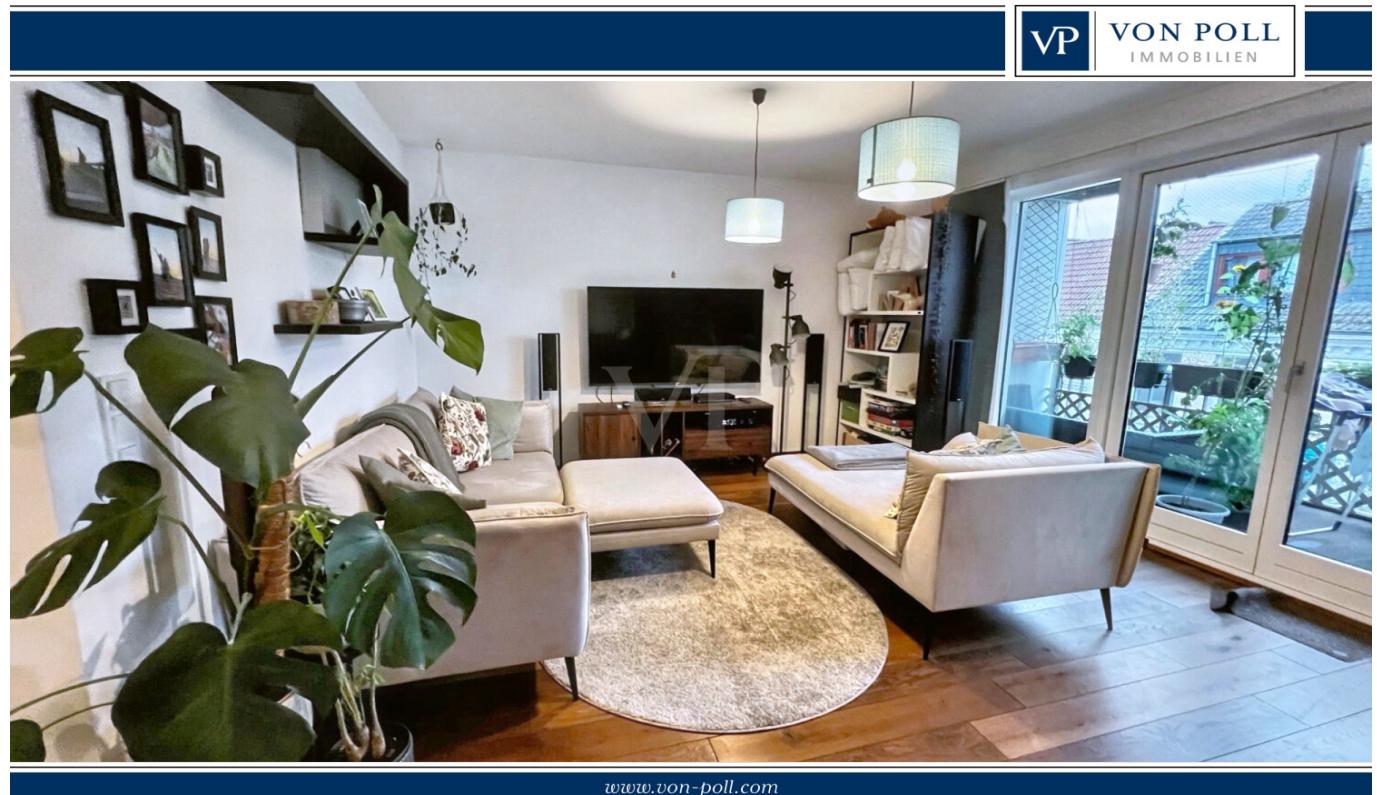


Hamburg – St. Georg

Modern 3-room apartment with underground parking, elevator and southwest-facing balcony in the heart of St. Georg!

Property ID: 25187020



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 690.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 76,82 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

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

Property ID: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

At a glance

| | |
|----------------------|------------------------------|
| Property ID | 25187020 |
| Living Space | ca. 76,82 m ² |
| Floor | 3 |
| Rooms | 3 |
| Bedrooms | 2 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 2013 |
| Type of parking | 1 x Garage, 40000 EUR (Sale) |

| | |
|---------------------|---|
| Purchase Price | 690.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 4 m ² |
| Equipment | Garden / shared use, Balcony |

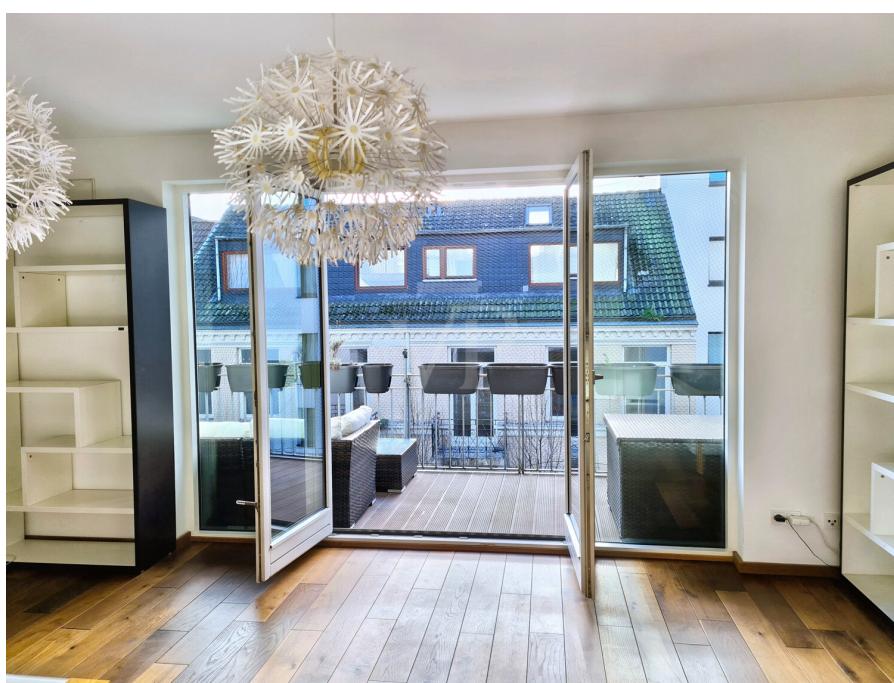
Property ID: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|------------------|--|--------------------------------|
| Type of heating | District heating | Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Energy Source | Remote | Final energy consumption | 65.50 kWh/m ² a |
| Energy certificate valid until | 26.07.2035 | Energy efficiency class | B |
| Power Source | District heating | Year of construction according to energy certificate | 2013 |

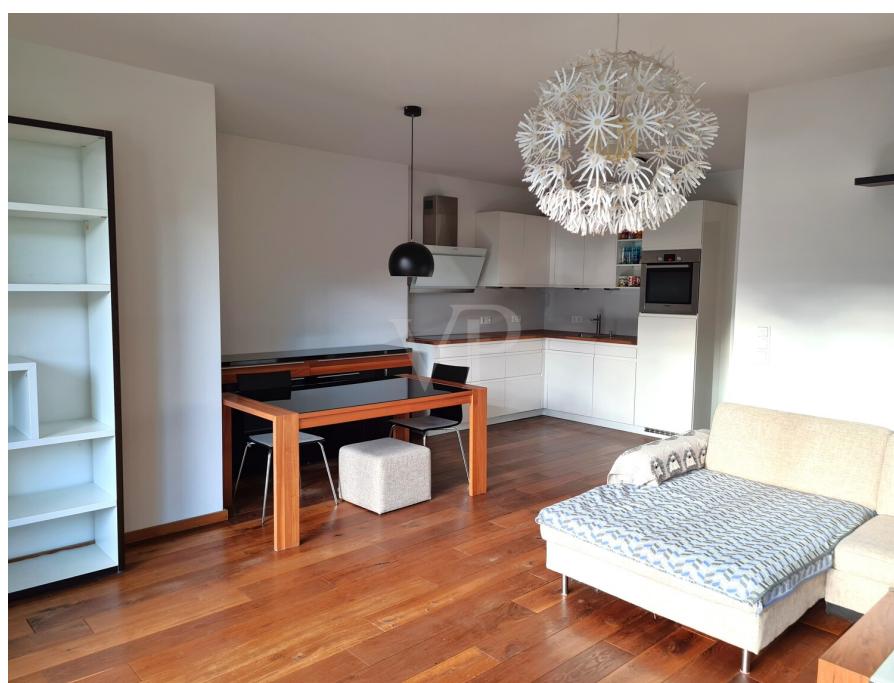
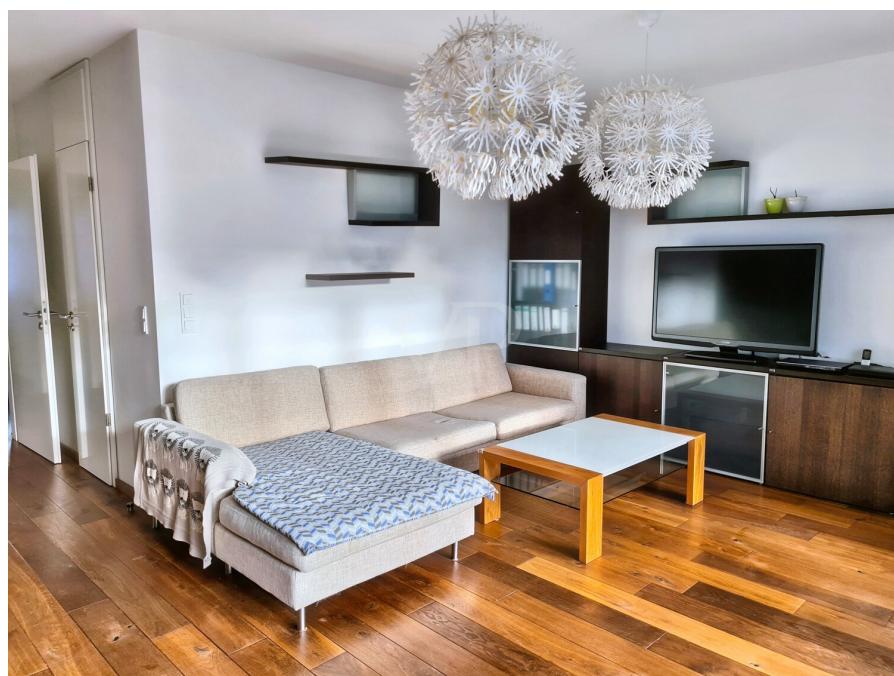
Property ID: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

The property



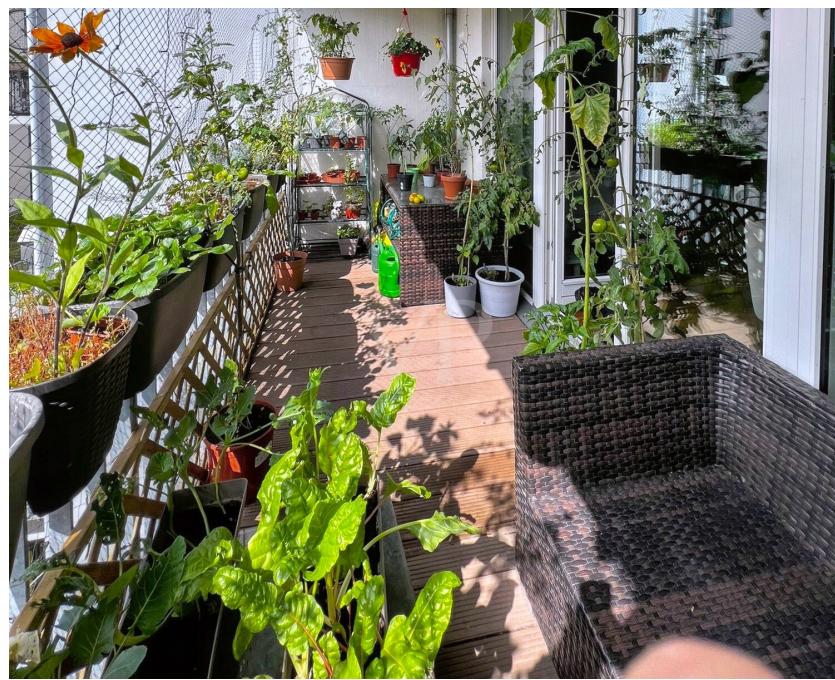
Property ID: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

The property



Property ID: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

The property



Property ID: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

The property



Property ID: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

The property



Property ID: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

The property



Property ID: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

The property



Property ID: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

The property



Finanzierungsbeispiel - Wir beraten Sie gern!

| | |
|----------------------|--|
| Kaufpreis: | 730.000 € |
| Nebenkosten: | 80.811 € |
| Gesamtkosten: | 810.811 € |
| Eigenkapital: | 162.811 € |
| Finanzierungsbetrag: | 648.000 € |
| fester Sollzins*: | 3,16 % |
| Ihre mtgl. Rate: | 2.786 € |
| Ihr Ansprechpartner: | Philipp Schmedding |
| | 0172/8554200 - philipp.schmedding@vp-finance.de |

*Diesen Zins erhalten Sie bei einer ertragsgünstigen Absicherung über eine Grundschuld. Die angenommene Tilgung liegt bei 10 Jahren. Der angenommene Beliehnungsaufschlag liegt bei 88 % der eff. Jahreszins bei 3,23 %. die anfängliche Tilgung bei 2 %. Eventuell wird eine ermaßigte Einkommens- und Vermögenssituation vorausgesetzt. Die Auszahlung des Darlehens erfolgt anfangsgründig in einer Summe.

www.vp-finance.de



Property ID: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

The property



Property ID: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

The property

VP | VON POLL
IMMOBILIEN

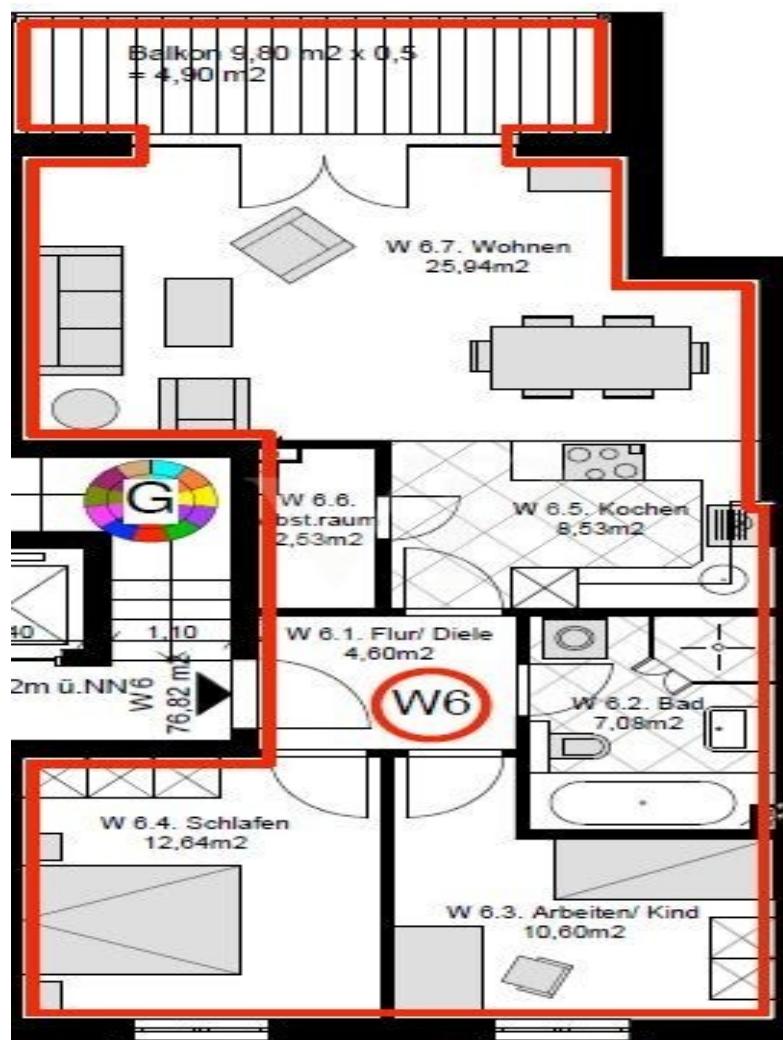


Matthias Preuß
Immobilienmakler (IHK)
Geschäftsstellenleiter
T: 040 - 41 34 63 30 0
matthias.preuss@von-poll.com

www.von-poll.com

Property ID: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

Floor plans



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: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

A first impression

Superbly central, vacant, and perfectly situated with excellent infrastructure, this truly beautiful and age-appropriate 3-room apartment is located on the 3rd floor of a new building constructed in 2013 in St. Georg. Sustainability and environmentally friendly construction were key aspects of the planning. Surrounded by all the shops you need for daily life and only about 750 meters from the Outer Alster Lake, this location combines everything you need for modern city living. The floor plan, with three rooms and a central full bathroom, is perfectly designed for one to three people. Whether singles, couples, or small families – everyone will feel right at home thanks to the well-designed layout. Floor-to-ceiling windows throughout, as well as the southwest-facing balcony overlooking the courtyard, ensure plenty of natural light in all rooms. The beautifully designed living and dining area, complete with a timeless, white, open-plan Leicht fitted kitchen featuring an induction cooktop and natural wood countertop, will immediately catch your eye. It is equipped with Bosch appliances. Oiled oak parquet flooring, warmed by underfloor heating, graces the entire apartment, providing a cozy warmth with its pleasant feel on cold days. Only the bathroom is tiled. It is equipped to a high standard and features both a bathtub and a walk-in shower, as well as connections for a washing machine and dryer. A practical niche offers ample space for a wardrobe, while the separate storage room opposite the kitchen provides additional storage. A spacious cellar is also available. The 10 m² southwest-facing balcony is a highlight of the apartment, offering a comfortable retreat. It's the perfect place to unwind after a long day! An elevator provides direct, dry access from the underground parking garage to the apartment. A parking space in the garage is mandatory and must be purchased separately for an additional €40,000. Thanks to the excellent infrastructure, doctors, shops, public transport, and much more are all within easy reach. The main train station is just a 600-meter walk away – a perfect package, especially for commuters or business travelers who know and appreciate St. Georg. Importantly, properties of newer construction are also ideally suited as an investment for the future, as good rental income and a recent annual net rent of €21,388 make them a viable investment option. The monthly service charge of €361 (for the apartment and underground parking) currently includes approximately €90 for heating costs. 3D tour: <https://tour.giraffe360.com/3143acf1ca644d1eaf225da41a4ead31/>

Property ID: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

All about the location

St. Georg

Leben und Wohnen im pulsierenden Szeneviertel oder entspannen und herunterkommen an der Außenalster? Der Stadtteil St. Georg ermöglicht Ihnen beides. Ausgehen zwischen der Langen Reihe und dem Steindamm, Besuche in Museen, entspannende Spaziergänge oder auspowern beim Sport an der Alster – so vielfältig wie St. Georgs Möglichkeiten sind auch seine quirligen Bewohner.

Mit rund 1,8 Quadratkilometern und ca. 11.500 Einwohnern gehört St. Georg eher zu den kleineren Stadtteilen Hamburgs. Benannt wurde der beliebte Stadtteil nach dem Krankenhaus St. Georg, welches heute das älteste KKH in Deutschland und zudem das größte in Hamburg ist.

Eine der buntesten und beliebtesten Straßen Hamburgs ist die Lange. Hier befinden sich verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Vielzahl an trendigen Cafés, Bars und Restaurants. Auch kulturell ist St. Georg mit dem Deutschen Schauspielhaus, dem Museum für Kunst und Gewerbe, dem Hansa- Theater sowie dem Savoy - Kino gut versorgt. Im Nordwesten begrenzt die schöne Außenalster, welche als Segel – Mekka bekannt ist, den Stadtteil. Mit ihren wunderschönen Spazierwegen eignen sich die gut 7,5 km hervorragend als Rundwanderweg oder als Joggingstrecke mitten in Hamburg. Ebenfalls sind Kindergärten und Sportvereine in Kürze zu erreichen. Hier haben Sie jede Menge Möglichkeiten Ihre Freizeit zu genießen.

Die Nachbarschaft St. Georgs etabliert sich durch Hohenfelde im Nordosten, Borgfelde im Osten, die Hafencity und Hammerbrook im Süden, die Innenstadt im Westen und der schönen Außenalster im Nordwesten.

Verkehrstechnisch ist der Stadtteil perfekt angebunden, da sich der Hamburger Hauptbahnhof in St. Georg befindet und auch nur 4 Minuten zu Fuß entfernt ist. Alle U-, S- und Regionalbahnlinien sowie diverse Buslinien (u. a. die Metrobusse 6, 17, 18 und zusätzlich die Buslinien 530 und 608) erschließen den Stadtteil und sorgen für kurze Wege. In ca. 30 – 45 Minuten erreichen Sie mit dem ÖPNV alle Stadtteile Hamburgs. Durch die zentrale Lage St. Georgs ist das einfache Erreichen des Flughafens und der großen Ausfahrtsstraßen garantiert.

Property ID: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 65.50 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

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 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Preuß

Papenhuder Straße 27, 22087 Hamburg

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

E-Mail: hamburg.alster-ost@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com