

Hamburg – Barmbek-Nord

Q21: Perfect overall package in a prime location - leased long-term!

Property ID: 25187022



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 54 m² • ROOMS: 2

Property ID: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

- 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: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

At a glance

Property ID	25187022
Living Space	ca. 54 m²
Floor	2
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	2011
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	449.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	67.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	03.05.2033	Energy efficiency class	B
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	2011

Property ID: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

The property



Property ID: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

The property



Property ID: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

The property



Property ID: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

The property



Property ID: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

The property



Property ID: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

The property



Property ID: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

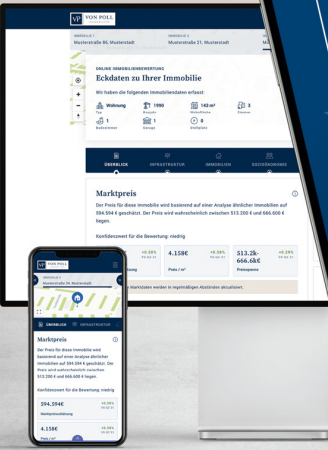
The property



Property ID: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

The property





VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Property ID: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

The property

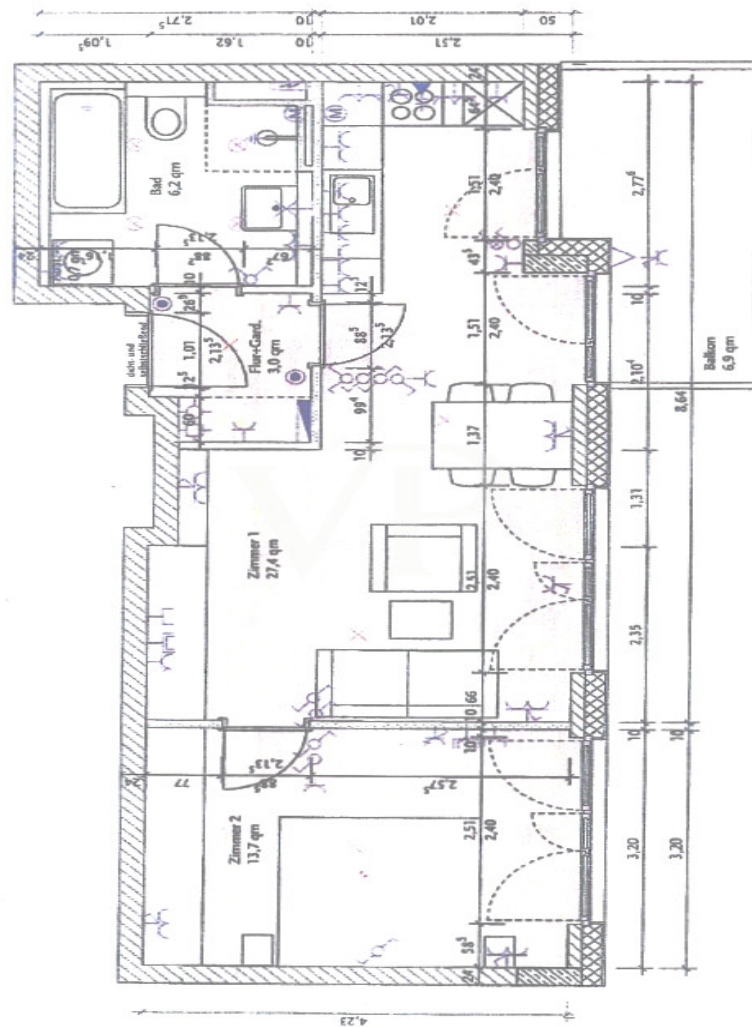


Matthias Preuß
Immobilienmakler (IHK)
Geschäftsstellenleiter
T: 040 - 41 34 63 30 0
matthias.preuss@von-poll.com

www.von-poll.com

Property ID: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

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: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

A first impression

Perhaps you don't have an immediate need for the property yourself, but want to secure something beautiful for a few years from now? Are you looking to "park" your savings and plan ahead for a great, accessible apartment for your later years? Do you already live in Quartier 21 and wish for your child to live nearby when they grow up? Then we should definitely talk. We look forward to hearing from you! QUARTIER 21: the most sought-after residential area in Barmbek-Nord! This bright, south-facing 2-room apartment is located in a very well-maintained apartment building constructed in 2011. The entire complex comprises 25 residential units, 2 entrances, and is situated on a plot of approximately 1,657 m². Quartier 21 is a beautiful ensemble created from the former hospital grounds and expansive green spaces. It enjoys great popularity due to its large green recreational areas, excellent infrastructure, and perfect harmony between fully renovated older buildings and energy-efficient new constructions. This well-designed apartment offers approximately 54 m² of living space and is located on the second floor. A passenger elevator provides convenient access from the basement and underground parking garage directly to the second floor. You enter the apartment through a small entrance hall with storage space. The modern and timeless bathroom with a walk-in shower and bathtub is directly accessible from here. The wonderfully open-plan living and dining area offers both spaciousness and abundant natural light thanks to three floor-to-ceiling windows facing south. It flows seamlessly into the well-maintained fitted kitchen with standard appliances. From the kitchen area, you can access the south-facing balcony, which maximizes living comfort and is an integral part of the perfect package, offering views of the surrounding greenery and a distance from the nearest building. A separate cellar storage room, a convenient underground parking space with a wallbox (included in the purchase price), and a communal bicycle storage room are also available. The apartment has been rented to the same tenant since 2012 for the current net rent of €900, including the parking space. The base rent increases by €20 every two years. The property is attractive not only because of its solid construction but also because of its extremely central location between Fuhle and the city park, with excellent infrastructure.

Property ID: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

Details of amenities

- * offene Küche
- * Eichenparkett
- * Fußbodenheizung
- * Fernwärme
- * HWR mit Waschmaschinenanschluss
- * Holzfenster mit 3-fach Verglasung
- * Bodentiefe Fenster
- * Balkon mit Südausrichtung
- * TG-Stellplatz mit Wallbox
- * Kellerraum
- * Fahrstuhl

Property ID: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

All about the location

QUARTIER 21

Nördlich des Hamburger Stadtparks ist auf dem Gelände des früheren Krankenhauses Barmbek das neue Quartier 21 entstanden, das seinen Namen von 21 alten markanten Backsteinbauten, die unter Denkmalschutz gestellt wurden, erhalten hat.

Gleichzeitig steht der Name aber auch für das Konzept, das hier verwirklicht worden ist: ein generationenübergreifendes Wohnen und Arbeiten im 21. Jahrhundert.

Neben Stadthäusern und Wohnungen mit einem vielfältigen Angebot an Wohnraum sind hier Flächen für Bildungs-, Sozial- und Gesundheitseinrichtungen sowie für Büro, Gastronomie und Einzelhandel geschaffen worden – ein eigener kleiner Stadtteil, der Platz für Menschen jeden Alters zum Wohnen und zum Arbeiten bereithält.

Zahlreiche ansprechende Cafés und Bars und gute Restaurants prägen das nähere Umfeld. Für Sportliebhaber befindet sich der David Lloyd Meridian Club "gleich um die Ecke".

Alle Einkäufe des täglichen Bedarfs können in der Fuhlsbüttler Straße bequem zu Fuß erledigt werden. Darüber hinaus bietet Ihnen die Hamburger Meile, die mit dem Auto in 5 Minuten zu erreichen ist, vielfältige Shoppingmöglichkeiten.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend. Nur wenige Meter entfernt, befindet sich eine Bushaltestelle Hartzloh. Die S-Bahn-Haltestelle Rübenkamp liegt ca. 460 Meter entfernt.

Property ID: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.5.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 67.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.
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: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

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