

Hamburg – Jenfeld

# Moderna casa adosada, disponible a partir de 2028

Número de propiedad: 25252008

360°-Rundgang



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

PRECIO DE COMPRA: 649.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 114,91 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 288 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## De un vistazo

Número de propiedad	25252008
Superficie habitable	ca. 114,91 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2003
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches

Precio de compra	649.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	73.60 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	15.10.2035	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2003



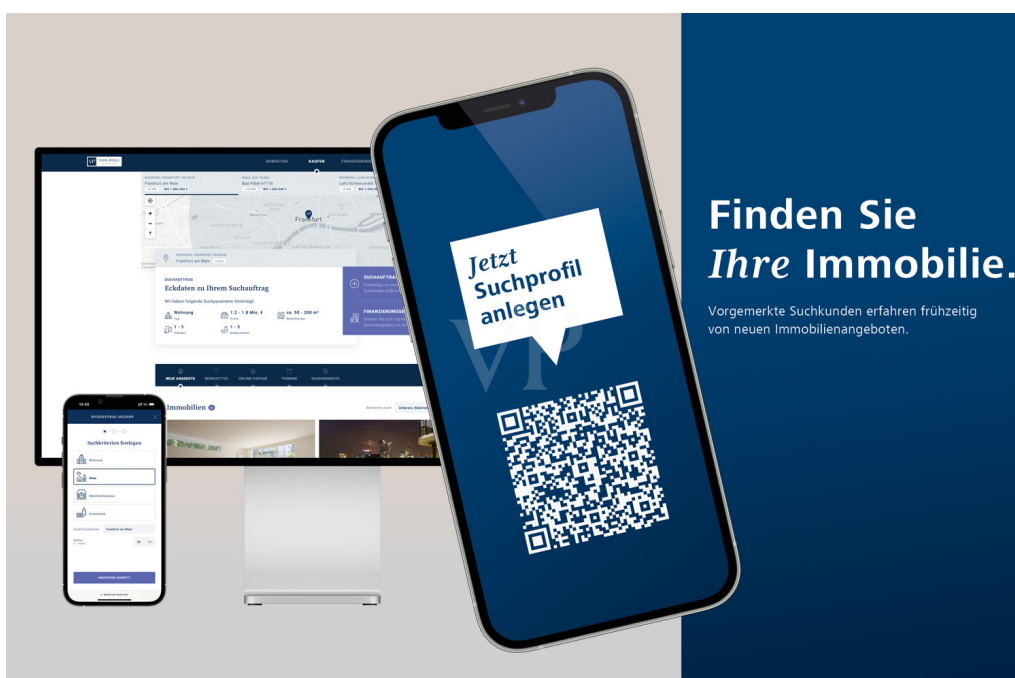
Número de propiedad: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## La propiedad



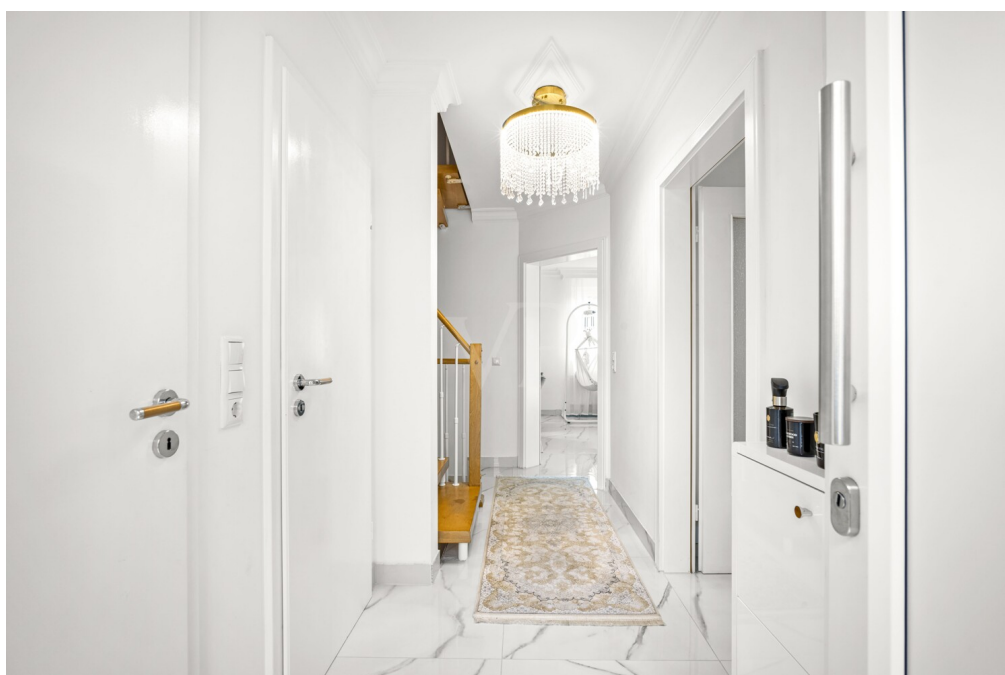
Número de propiedad: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## La propiedad



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.





Número de propiedad: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## La propiedad





Número de propiedad: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## La propiedad



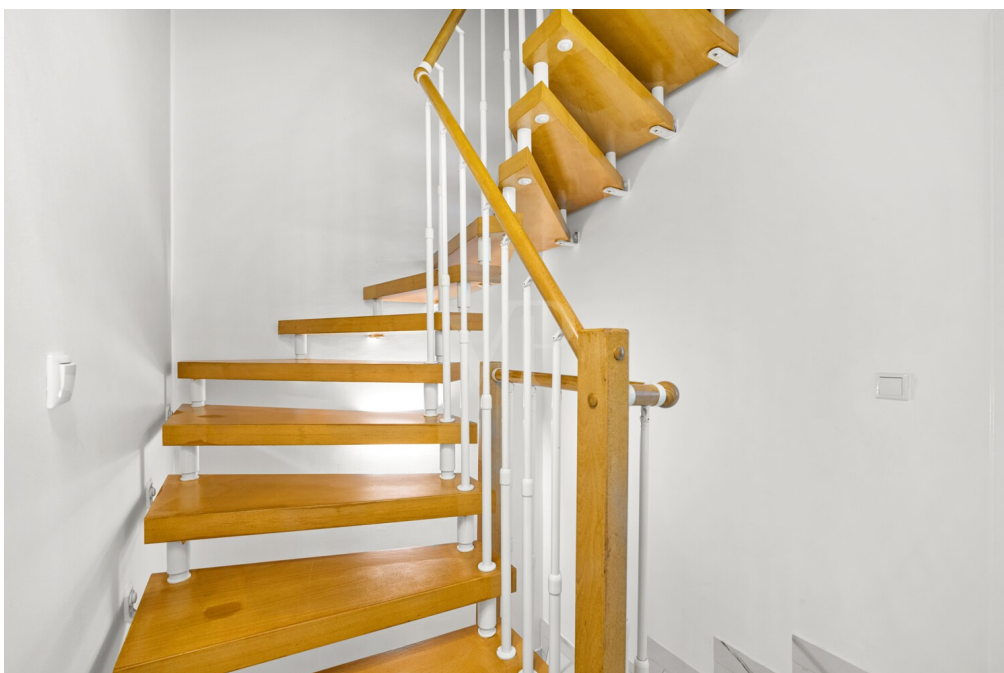
**Sie möchten  
den Wert  
Ihrer Immobilie  
wissen oder  
diese verkaufen?**

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.

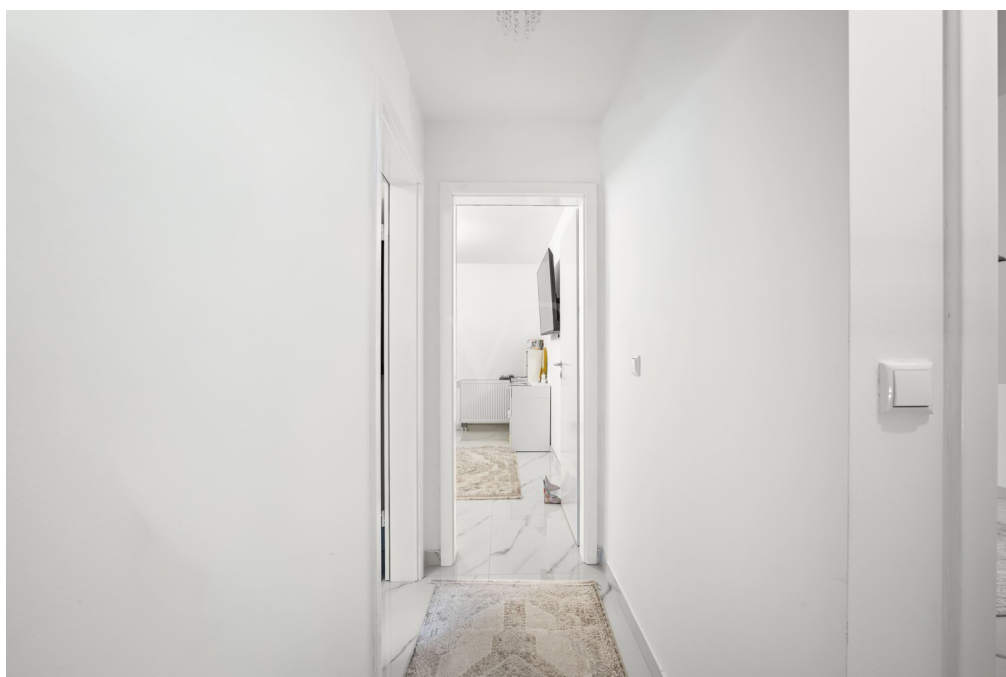


Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.



Número de propiedad: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

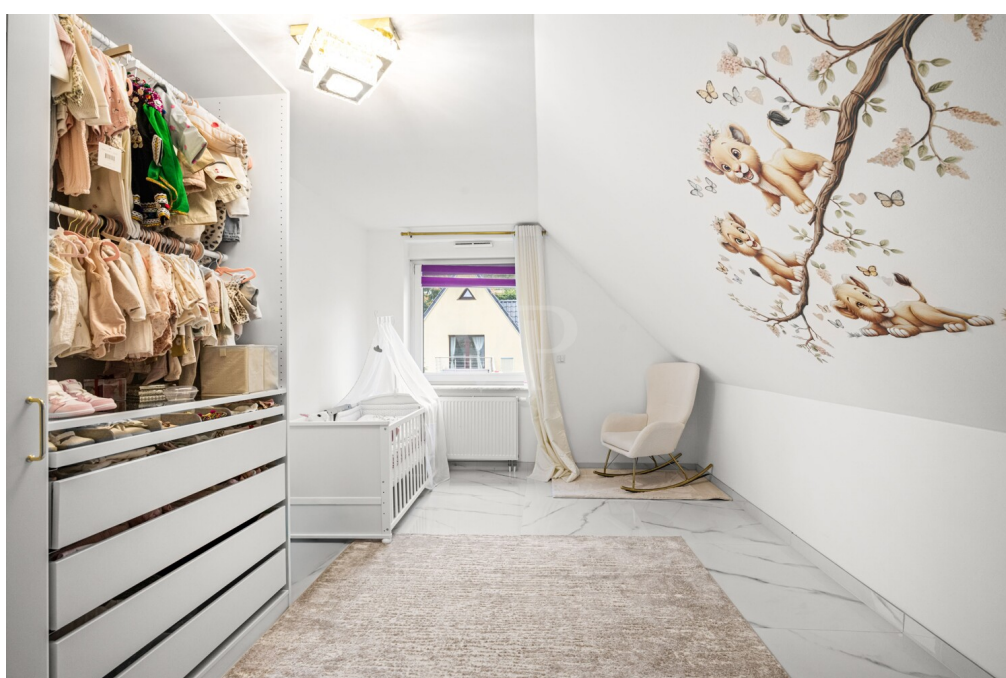
## La propiedad





Número de propiedad: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

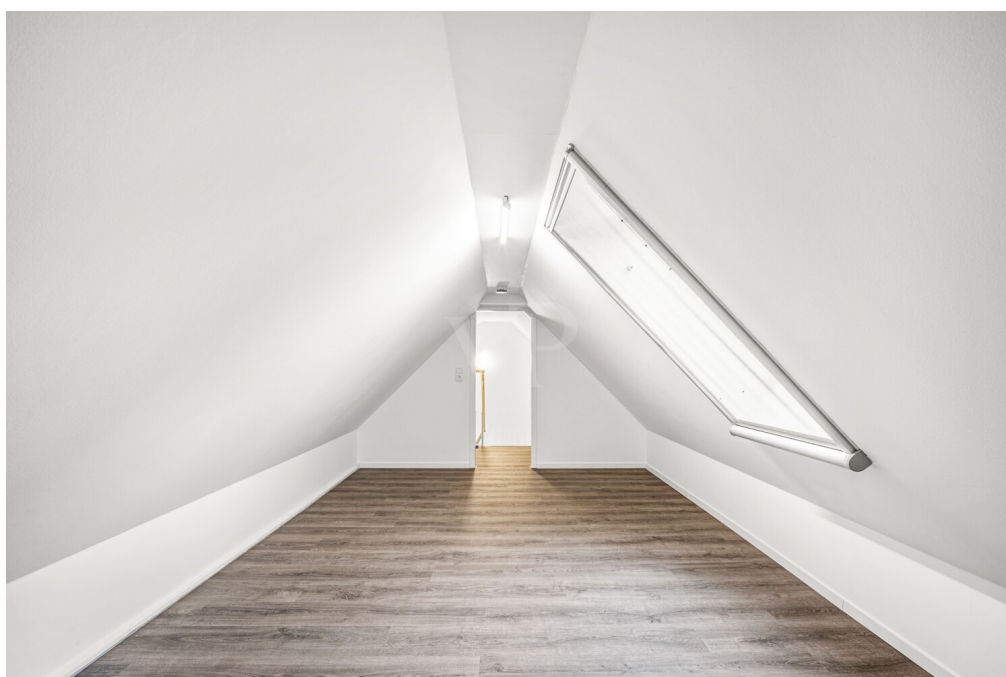
## La propiedad





Número de propiedad: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## La propiedad



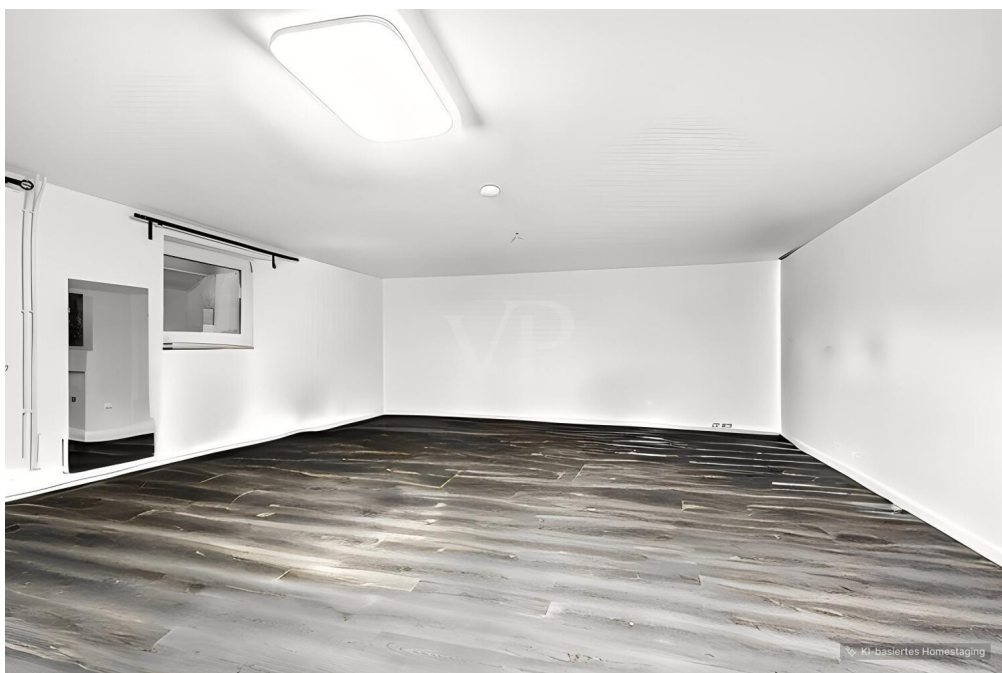
**Marcel Karstens**

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)



KI-basiertes Homeatag

Número de propiedad: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## La propiedad





Número de propiedad: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## La propiedad



### 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

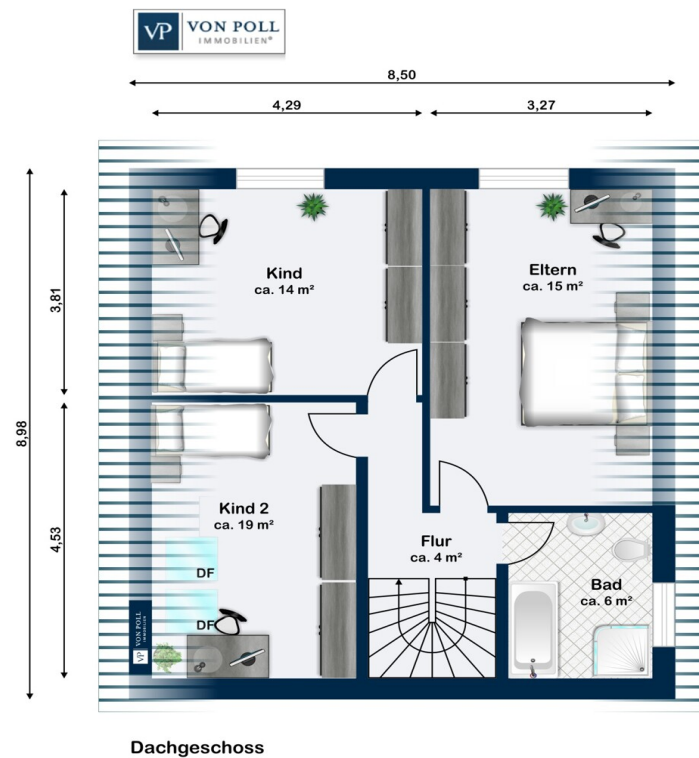
M.: 0162 - 406 40 17  
sebastian.plass@vp-finance.de

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

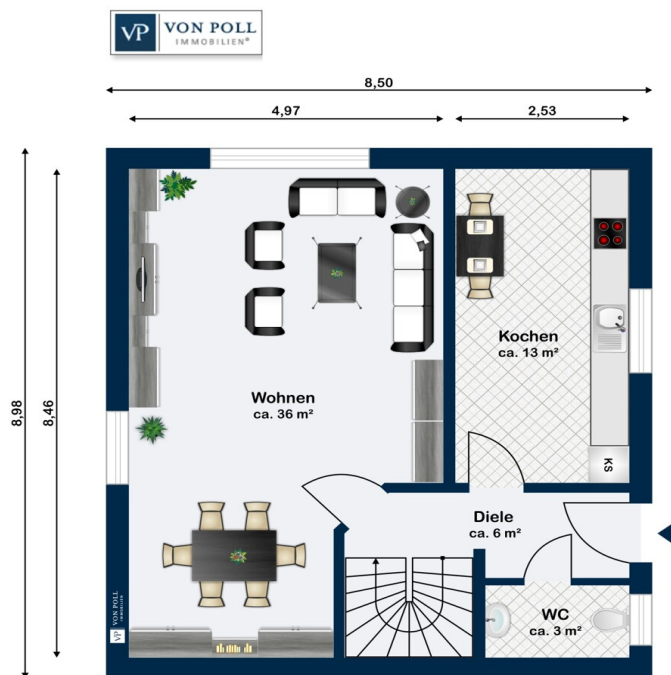
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Número de propiedad: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

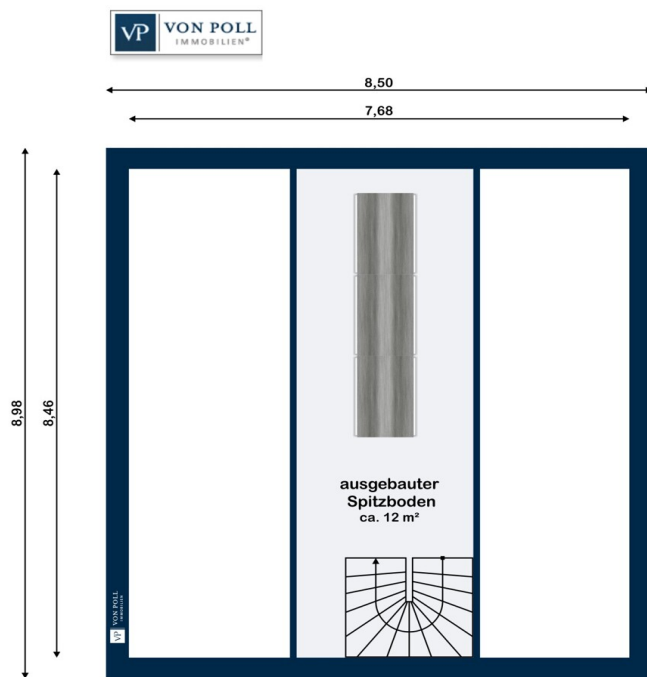
## Planos de planta



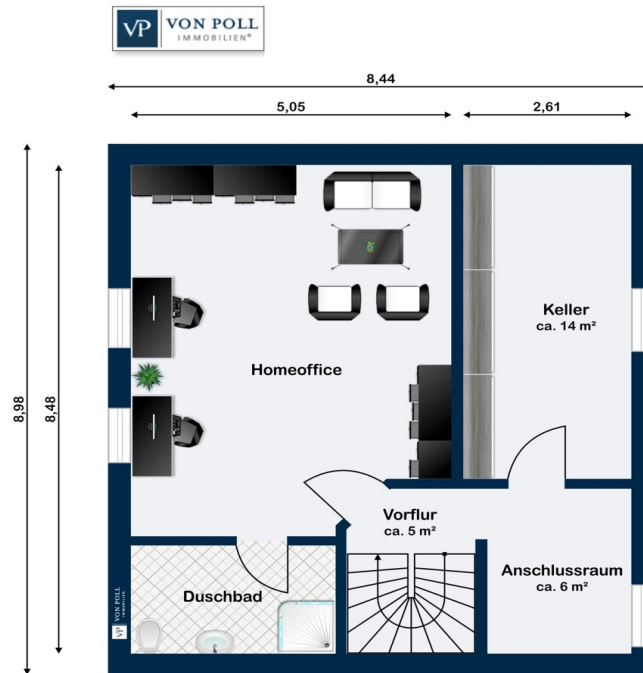




Erdgeschoss



Dachboden



Kellergeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Una primera impresión

Esta moderna casa adosada, construida en 2003, ofrece un hogar confortable con aproximadamente 115 m<sup>2</sup> de espacio habitable. La casa presume de una distribución bien diseñada e impresiona por su tecnología moderna y un sótano terminado. La parcela de aproximadamente 288 m<sup>2</sup> está bien diseñada y ofrece amplio espacio para relajarse al aire libre. Al entrar en la casa, le llamará la atención la luminosa y acogedora entrada, desde la que se accede directamente a todas las zonas de estar. El espacioso salón constituye el corazón de la planta baja. Sus grandes ventanales proporcionan abundante luz natural y crean un ambiente agradable. La distribución permite diversos usos, lo que hace que la sala de estar y el comedor sean flexibles. Desde aquí también se puede acceder a la terraza y al cuidado jardín. La moderna cocina adyacente ofrece amplio espacio para cocinar juntos. Otro punto a destacar es la calefacción por suelo radiante, que proporciona una agradable calidez. En la planta superior, hay tres dormitorios bien proporcionados, que ofrecen amplio espacio para la familia, invitados o un despacho. El baño, amplio y luminoso, de esta planta cuenta con bañera y ofrece todas las comodidades. Un segundo baño completo se encuentra en el sótano terminado, convertido en sala de estar, ideal para familias numerosas o invitados. El sótano también puede utilizarse de diversas maneras, como sala de ocio, oficina o habitación de invitados. El ático terminado permite personalizar esta zona a su gusto, ya sea como despacho, trastero o vestidor. Cabe destacar también las características técnicas de la propiedad: un wallbox instalado permite cargar cómodamente un vehículo eléctrico directamente en casa, una ventaja a largo plazo en un panorama de movilidad cada vez más electrificado. La propiedad está actualmente alquilada hasta 2028. Esto proporciona seguridad urbanística y también ofrece la opción de utilizar la propiedad para uso personal en el futuro o como vivienda de alquiler segura. La renta anual neta es de 30.000 €, lo que resulta en un multiplicador de aproximadamente 21,6. Toda la casa impresiona por su impecable estado y sus modernas comodidades. Su ubicación ofrece fácil acceso a comercios, colegios e instalaciones de ocio. Gracias al atractivo barrio, esta casa ofrece las condiciones ideales para diferentes estilos de vida. Permítanos convencerle de las ventajas de esta casa adosada durante una visita. Estaremos encantados de proporcionarle más información o concertar una visita personal.

Número de propiedad: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Todo sobre la ubicación

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.



Número de propiedad: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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