

Hamburg – Barmbek-Nord

## T21: Paquete general perfecto en una ubicación privilegiada: ¡alquilado a largo plazo!

Número de propiedad: 25187022



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

PRECIO DE COMPRA: 449.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 54 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

- 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: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## De un vistazo

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Número de propiedad  | 25187022                     |
| Superficie habitable | ca. 54 m²                    |
| Piso                 | 2                            |
| Habitaciones         | 2                            |
| Dormitorios          | 1                            |
| Baños                | 1                            |
| Año de construcción  | 2011                         |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Aparcamiento subterráneo |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 449.000 EUR                                                               |
| Piso                   | Piso                                                                      |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Cocina empotrada, Balcón                                                  |

Número de propiedad: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Tele                           | Consumo de energía final                            | 67.00 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 03.05.2033                     | Clase de eficiencia energética                      | B                      |
| Fuente de energía                   | Distrito                       | Año de construcción según el certificado energético | 2011                   |



Número de propiedad: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## La propiedad





Número de propiedad: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## La propiedad





Número de propiedad: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## La propiedad



Número de propiedad: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## La propiedad





Número de propiedad: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## La propiedad



Número de propiedad: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## La propiedad





Número de propiedad: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## La propiedad



Número de propiedad: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## La propiedad





| Objekt         | Fläche | Preis          | Preis/m²      |
|----------------|--------|----------------|---------------|
| 4.150€         | 110 m² | 4.150€         | 37,73 €/m²    |
| 513.25-666.65€ | 110 m² | 513.25-666.65€ | 4.666,82 €/m² |

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



Número de propiedad: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## La propiedad

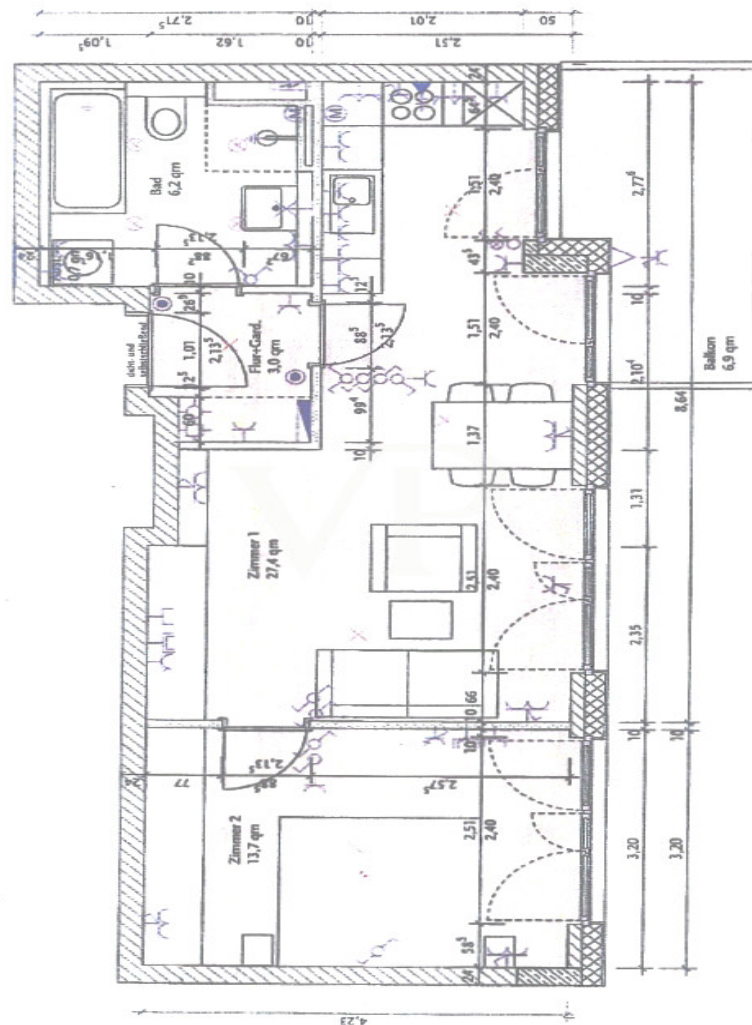


Matthias Preuß  
Immobilienmakler (IHK)  
Geschäftsstellenleiter  
**T: 040 - 41 34 63 30 0**  
[matthias.preuss@von-poll.com](mailto:matthias.preuss@von-poll.com)

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

Número de propiedad: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Planos de planta





Número de propiedad: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Una primera impresión

Quizás no necesite la propiedad de inmediato, pero desea asegurarse una vivienda hermosa para dentro de unos años. ¿Busca ahorrar y planificar con antelación un apartamento excelente y accesible para sus años de vejez? ¿Ya vive en Quartier 21 y desea que su hijo viva cerca cuando crezca? ¡Entonces, sin duda deberíamos hablar! ¡Esperamos tener noticias tuyas! QUARTIER 21: ¡la zona residencial más codiciada de Barmbek-Nord! Este luminoso apartamento de 2 habitaciones con orientación sur se encuentra en un edificio de apartamentos en muy buen estado, construido en 2011. El complejo consta de 25 unidades residenciales, 2 entradas y está situado en una parcela de aproximadamente 1657 m<sup>2</sup>. Quartier 21 es un hermoso conjunto formado por los antiguos terrenos del hospital y sus extensas zonas verdes. Goza de gran popularidad gracias a sus amplias zonas verdes recreativas, su excelente infraestructura y la perfecta armonía entre los edificios antiguos completamente renovados y las nuevas construcciones energéticamente eficientes. Este apartamento de diseño elegante ofrece aproximadamente 54 m<sup>2</sup> de espacio habitable y se encuentra en la segunda planta. Un ascensor permite acceder cómodamente desde el sótano y el aparcamiento subterráneo directamente a la segunda planta. Se accede al apartamento a través de un pequeño recibidor con espacio de almacenamiento. Desde aquí se accede directamente al moderno y atemporal baño con ducha a ras de suelo y bañera. El maravilloso salón-comedor de planta abierta ofrece amplitud y abundante luz natural gracias a sus tres ventanales de suelo a techo con orientación sur. Se integra a la perfección con la cocina, completamente equipada y con electrodomésticos de serie. Desde la cocina se accede al balcón orientado al sur, que maximiza la comodidad y forma parte integral del conjunto, con vistas a la vegetación circundante y a cierta distancia del edificio más cercano. También se dispone de un trastero independiente en el sótano, una práctica plaza de aparcamiento subterráneo con wallbox (incluida en el precio de compra) y un cuarto comunitario para guardar bicicletas. El apartamento ha estado alquilado al mismo inquilino desde 2012 por una renta neta actual de 900 €, incluida la plaza de aparcamiento. La renta base aumenta 20 € cada dos años. La propiedad es atractiva no solo por su sólida construcción, sino también por su ubicación céntrica entre Fühle y el parque municipal, con excelentes infraestructuras.

Número de propiedad: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Todo sobre la ubicación

### 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 entfährt.



Número de propiedad: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.5.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 67.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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