

Hamburg – St. Pauli

# Atractiva oportunidad de inversión en el corazón de St. Pauli

Número de propiedad: 25139007A



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

PRECIO DE COMPRA: 785.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 88 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3.5

Número de propiedad: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

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

Número de propiedad: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## De un vistazo

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Número de propiedad  | 25139007A |
| Superficie habitable | ca. 88 m² |
| Habitaciones         | 3.5       |
| Baños                | 2         |
| Año de construcción  | 2006      |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra      | 785.000 EUR                                                               |
| Piso                  | Piso                                                                      |
| Comisión              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Superficie alquilable | ca. 88 m²                                                                 |
| Características       | Terraza, Cocina empotrada                                                 |

Número de propiedad: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Gas natural ligero             | Consumo de energía final                            | 100.00 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 10.01.2033                     | Clase de eficiencia energética                      | D                      |
|                                     |                                | Año de construcción según el certificado energético | 2006                   |

Número de propiedad: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## La propiedad



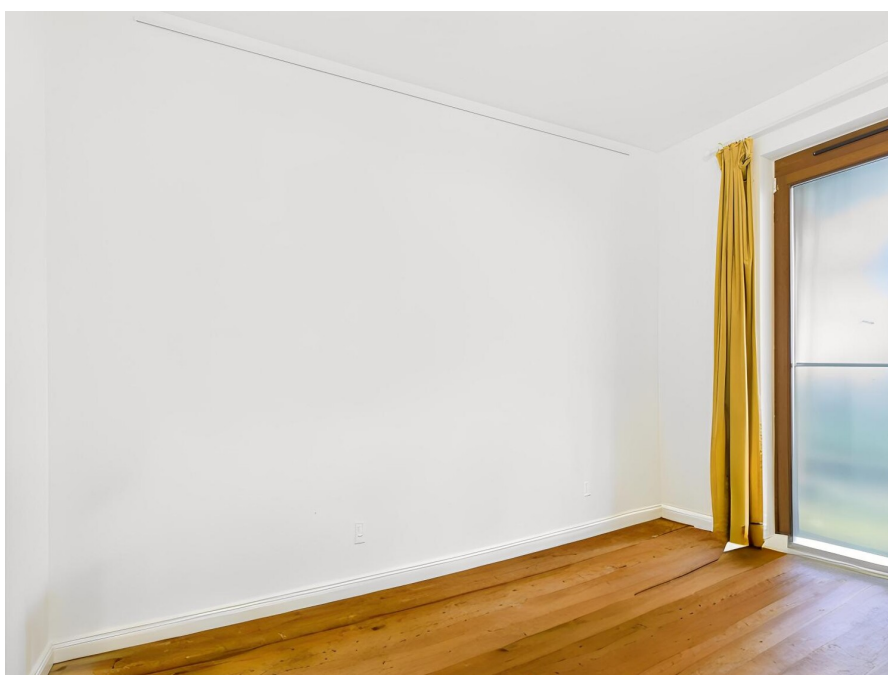
Número de propiedad: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## La propiedad



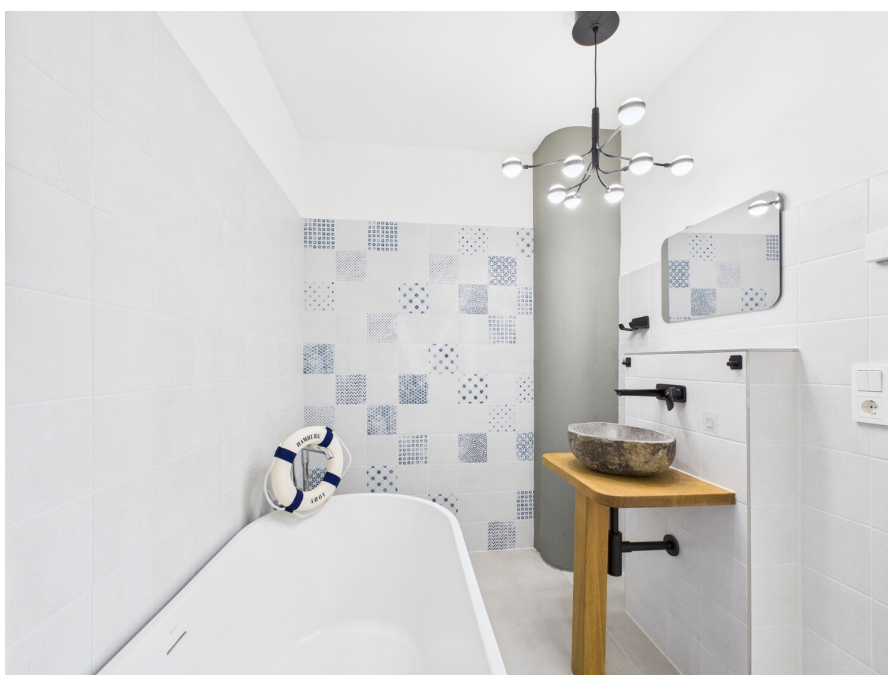
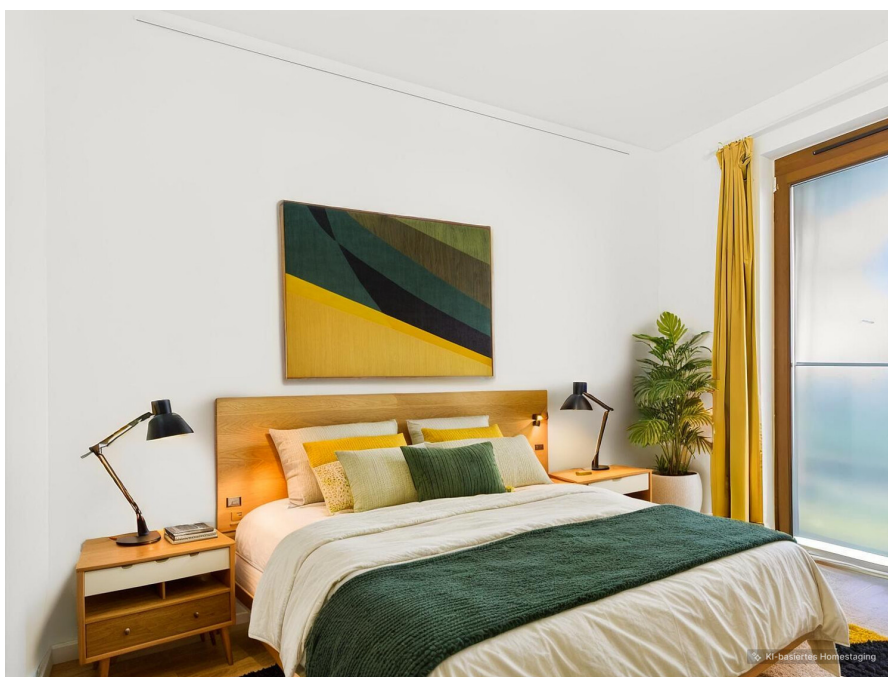
Número de propiedad: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## La propiedad



Número de propiedad: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## La propiedad



Número de propiedad: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## La propiedad



Número de propiedad: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## La propiedad



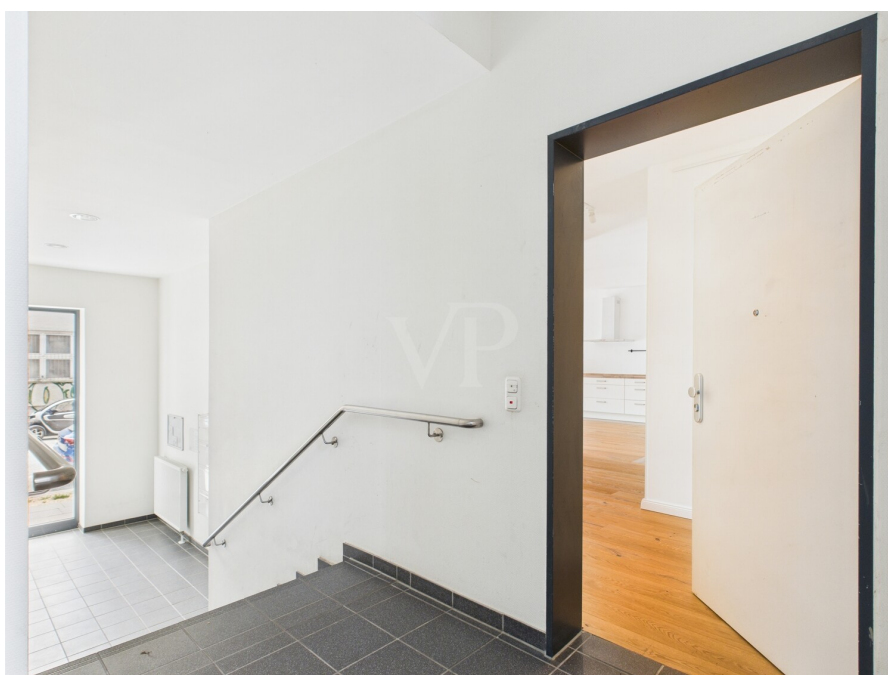
Número de propiedad: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## La propiedad



Número de propiedad: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## La propiedad



Número de propiedad: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## La propiedad



Número de propiedad: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## La propiedad



Número de propiedad: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## La propiedad



Número de propiedad: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## Planos de planta



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: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## Una primera impresión

Oportunidad de inversión en St. Pauli: ¡moderno condominio con una amplia zona exterior! Invierta en un atractivo condominio en el corazón de St. Pauli que combina un estilo de vida moderno, una distribución impecable y un refugio único. Completamente renovado en 2024, este apartamento se encuentra en un edificio multifamiliar bien mantenido, construido en 2006, y ofrece una singular combinación de diseño contemporáneo, alta funcionalidad y encanto urbano. Con aproximadamente 88 m<sup>2</sup> de superficie habitable, el apartamento cuenta con tres posibles dormitorios y una acogedora sala de estar abierta, inundada de luz natural gracias a sus amplios ventanales y una cómoda altura de techo de 2,80 m. La moderna calefacción por suelo radiante garantiza el confort, mientras que la atemporal cocina equipada complementa con elegancia la sala de estar central. Un punto culminante es la zona exterior de aproximadamente 35 m<sup>2</sup> con vistas al tranquilo patio. Aquí, los futuros residentes encontrarán un oasis de tranquilidad, que ofrece espacio para relajarse, cultivar un huerto urbano o socializar, una ventaja excepcional en una ubicación céntrica en St. Pauli. El apartamento cuenta con dos elegantes baños, equipados con materiales de alta calidad y accesorios modernos. Detalles prácticos como la conexión para lavadora y una distribución impecable realzan el atractivo del apartamento para los inquilinos. Otras ventajas incluyen acceso sin barreras, ascensor, videovigilancia en la puerta principal, trastero y la opción de alquilar una plaza de aparcamiento subterráneo. Este apartamento combina una ubicación urbana con mucha tranquilidad, lo que lo convierte en una excelente oportunidad de inversión en uno de los barrios más cotizados de Hamburgo.

Número de propiedad: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich in einer Seitenstraße in direkter Nachbarschaft zum weltberühmten Kiez, diese Lage ist an Authentizität kaum zu überbieten. Hier erleben Sie das echte, ungeschminkte St. Pauli: Ein Viertel der Kontraste, das niemals schläft und dessen unverwechselbarer, kreativer Puls direkt vor Ihrer Haustür spürbar ist. Das bunte Publikum und die dynamische Atmosphäre gehören hier zum Lebensgefühl. Doch sobald Sie die Schwelle zu Ihrem neuen Zuhause überschreiten, empfängt Sie eine unerwartete Ruhe – ein privater Rückzugsort, der das raue, ehrliche Herz des Stadtteils mit exklusivem Wohnkomfort verbindet.

Die Versorgungslage ist so flexibel und vielfältig wie das Viertel selbst. Hier liegt alles nur wenige Schritte entfernt: der Supermarkt für den Wocheneinkauf, der Späti für den späten Abend und die Bäckerei für das Sonntagsfrühstück. Die gastronomische Bandbreite ist legendär und spiegelt die Seele St. Paulis wider – vom Kult-Imbiss über angesagte Szene-Bars bis hin zur Sterneküche. Galerien, kleine Boutiquen und die kreative Energie des nahen Karo Viertels schaffen ein Umfeld, das inspiriert und den Bedürfnissen einer anspruchsvollen, urbanen Zielgruppe voll entspricht.

Erleben Sie Hamburgs einzigartigen Charakter hautnah. Ob ein Spaziergang zum Elbpark (5 Min.) und weiter an die Elbe (10 Min.), ein Besuch des berühmten Mojo Clubs oder der Tanzenden Türme (5 Min.) – die Möglichkeiten sind grenzenlos. Das Millerntor-Stadion, das Heiligengeistfeld und der imposante Hamburg Bunker sind ebenfalls nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die U-Bahn-Station „St. Pauli“ sowie die S-Bahn-Station „Reeperbahn“ mit direkter Verbindung zum Hauptbahnhof und in die City sind nur wenige Gehminuten entfernt. Auch Autofahrer profitieren von der optimalen Lage: Über die nahen Hauptverkehrsachsen sind die Autobahnen A1, A7 und A24 schnell erreicht, was eine komfortable Anbindung an das Umland und überregionale Ziele sicherstellt.

Número de propiedad: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.1.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número de propiedad: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ass. jur. Nadja Skala

---

Eppendorfer Weg 253, 20251 Hamburg  
Tel.: +49 40 - 52 47 75 59 0  
E-Mail: [hamburg.alster-west@von-poll.com](mailto:hamburg.alster-west@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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