

Hamburg – Jenfeld

# Maison jumelée moderne, disponible à partir de 2028

CODE DU BIEN: 25252008

360°-Rundgang



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

PRIX D'ACHAT: 649.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 114,91 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 288 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25252008
Surface habitable	ca. 114,91 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2003
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	649.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	73.60 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.10.2035	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2003



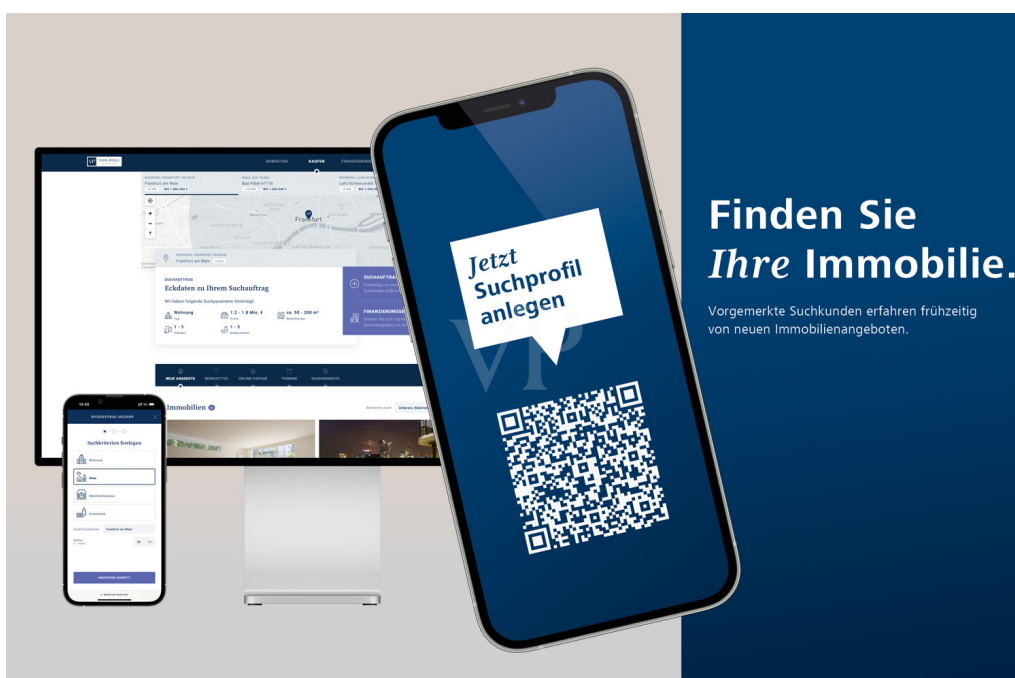
CODE DU BIEN: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## La propriété



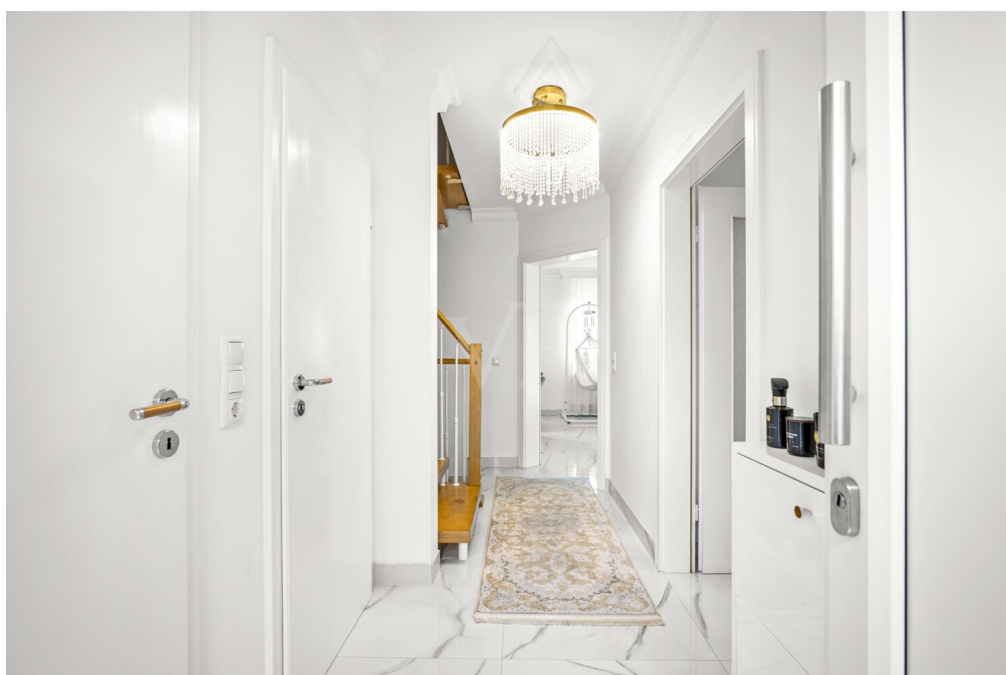
CODE DU BIEN: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## La propriété



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.





CODE DU BIEN: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## La propriété



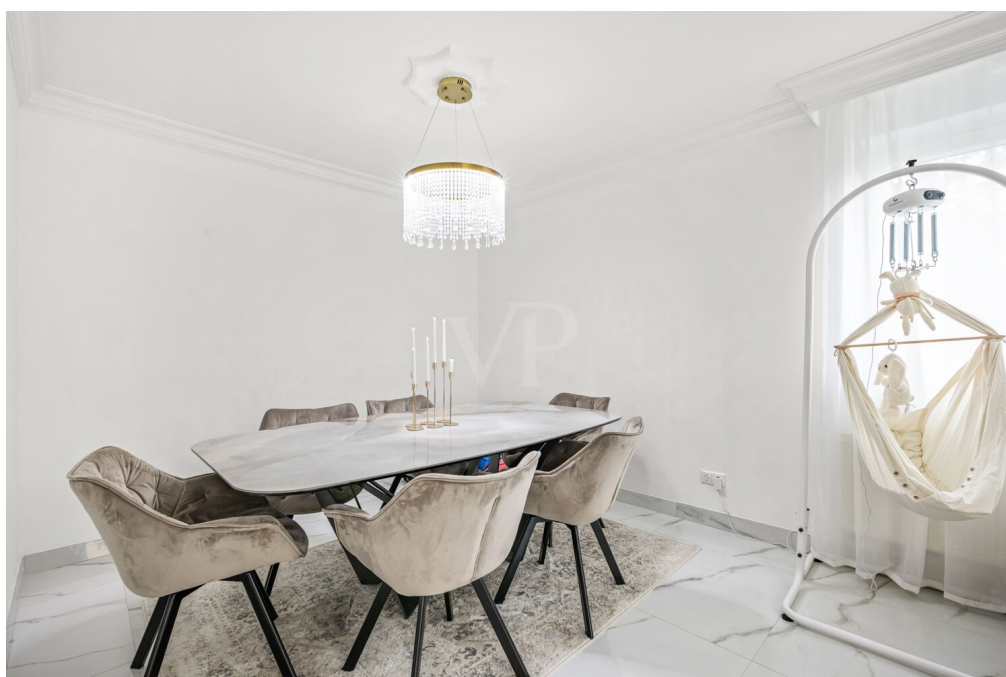
CODE DU BIEN: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## La propriété



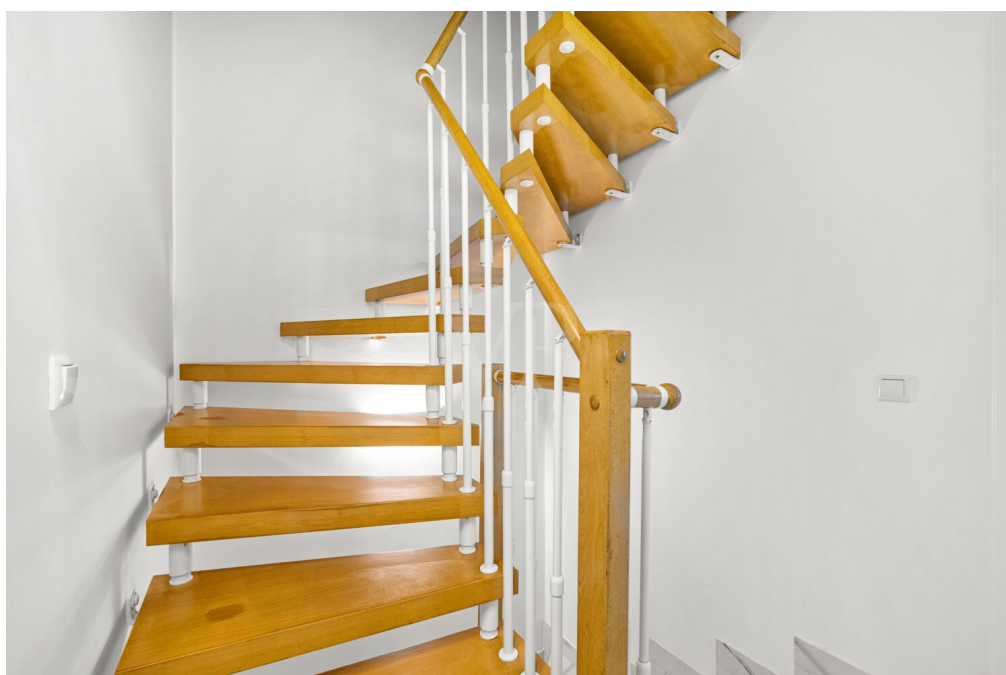
**Sie möchten  
den Wert  
Ihrer Immobilie  
wissen oder  
diese verkaufen?**

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.



CODE DU BIEN: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

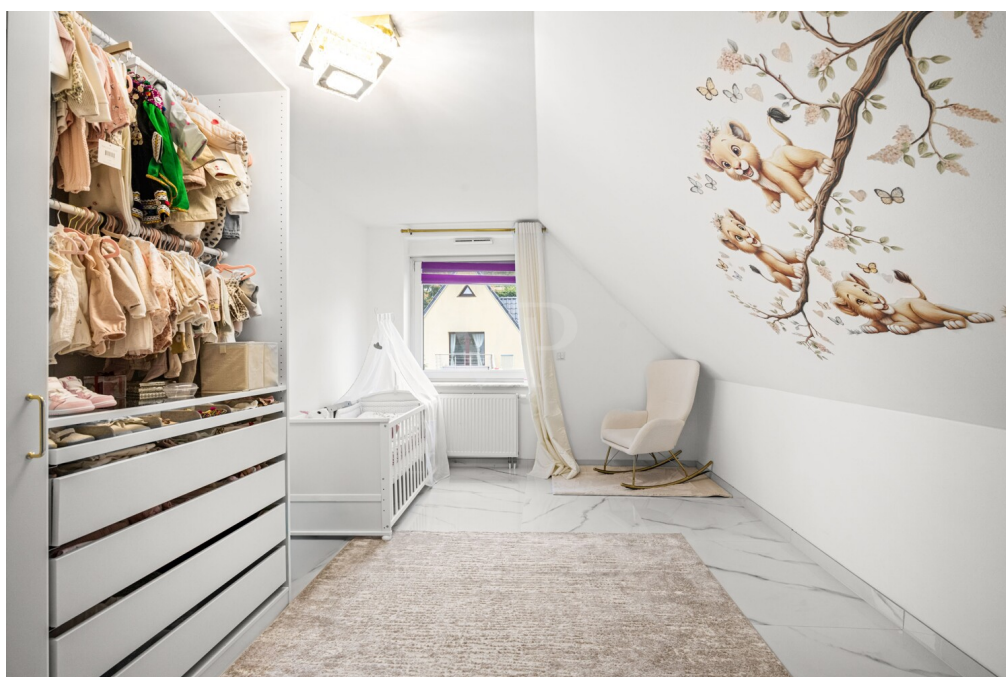
## La propriété





CODE DU BIEN: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

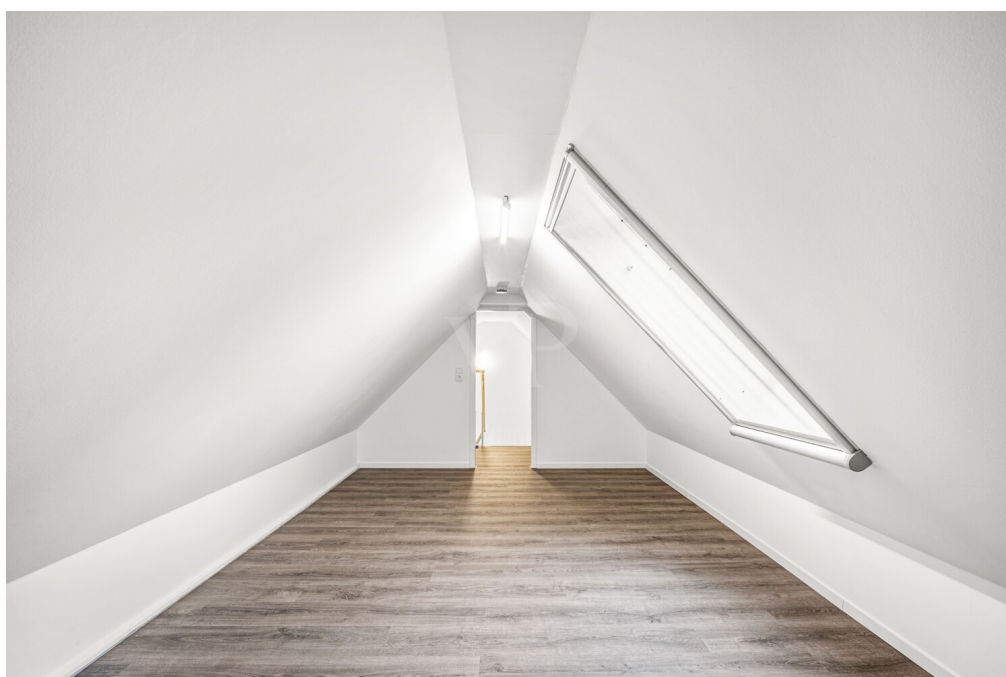
## La propriété





CODE DU BIEN: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## La propriété



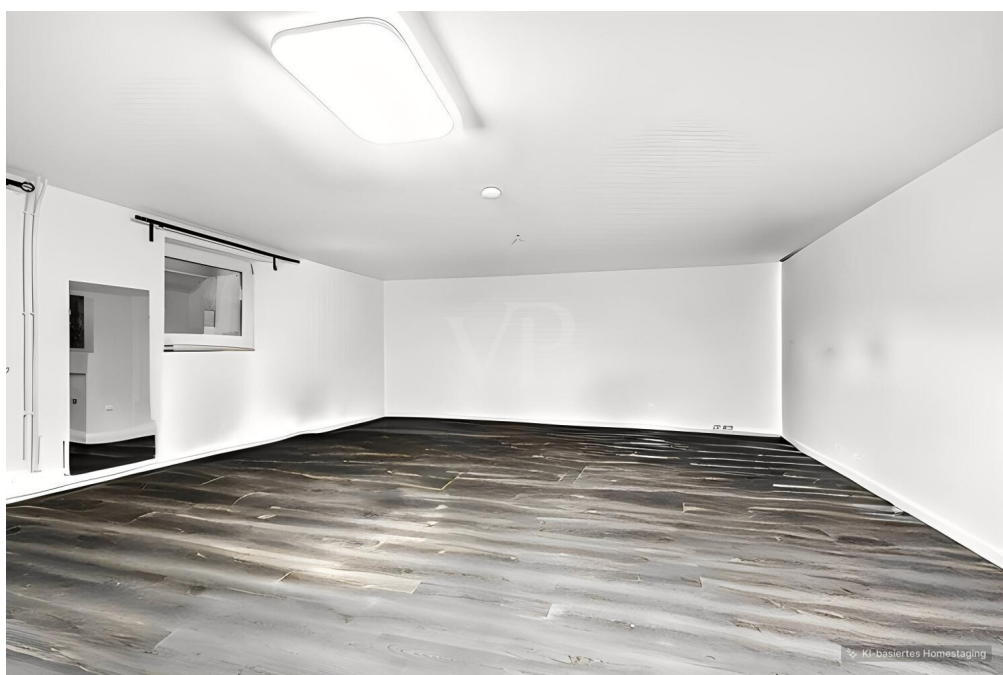
**Marcel Karstens**

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

CODE DU BIEN: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## La propriété



### 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

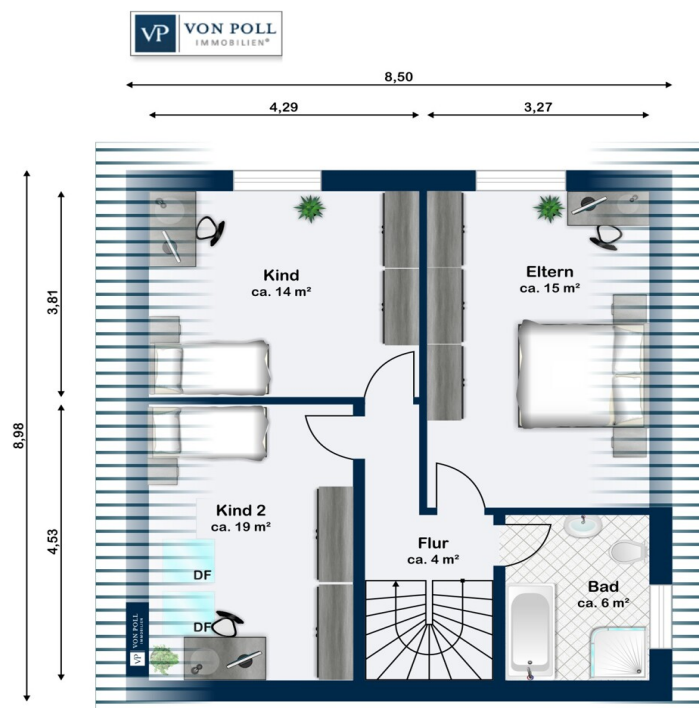
M.: 0162 - 406 40 17  
sebastian.plass@vp-finance.de

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

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

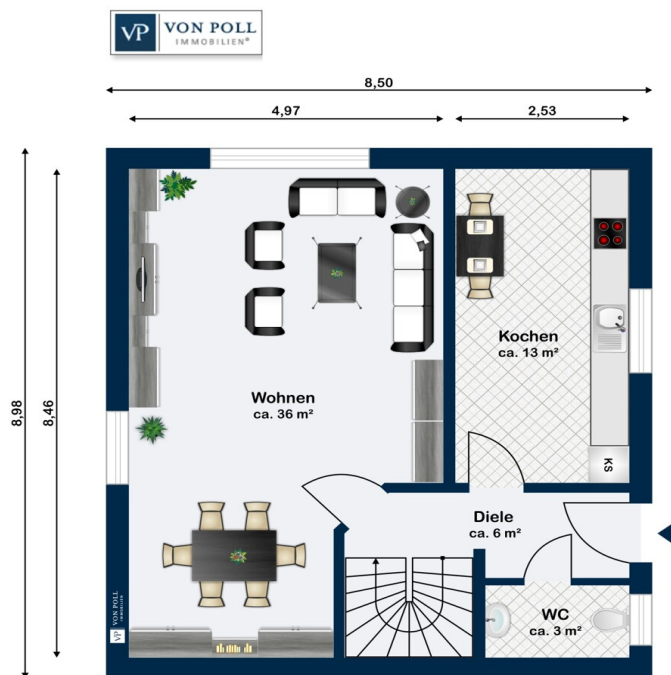
CODE DU BIEN: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Plans d'étage

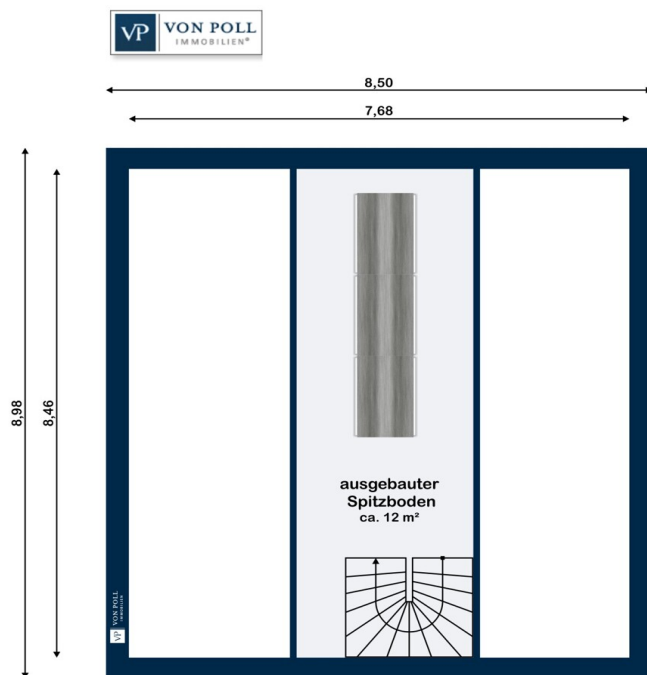


Dachgeschoss

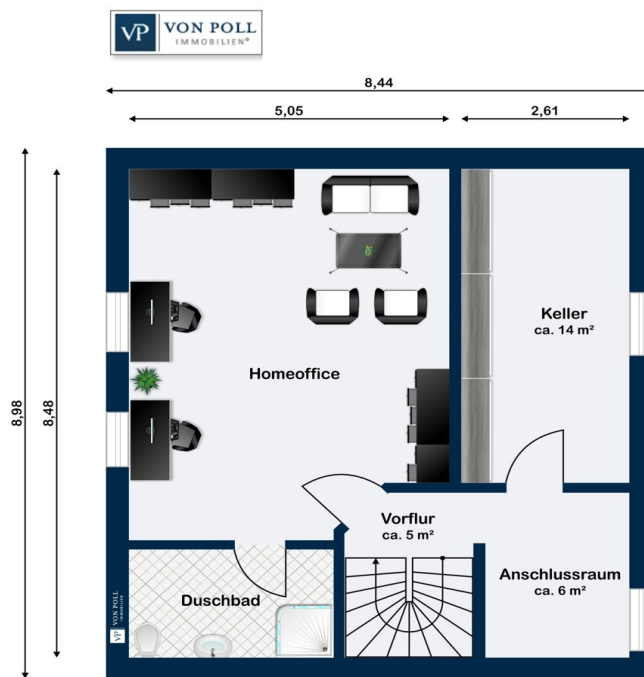




Erdgeschoss



Dachboden



Kellergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld**

## Une première impression

Cette maison jumelée moderne, construite en 2003, offre un cadre de vie confortable d'environ 115 m<sup>2</sup> habitables. Elle bénéficie d'une distribution bien pensée et séduit par ses équipements modernes et son sous-sol aménagé. Le terrain d'environ 288 m<sup>2</sup> est bien agencé et offre un bel espace extérieur pour se détendre. Dès l'entrée, vous serez séduit par le hall lumineux et accueillant, qui dessert directement toutes les pièces à vivre. Le spacieux séjour constitue le cœur du rez-de-chaussée. De grandes fenêtres laissent entrer une abondante lumière naturelle et créent une atmosphère agréable. La configuration permet de multiples usages, offrant une grande flexibilité pour l'espace salon et salle à manger. De là, vous accédez également à la terrasse et au jardin soigné. La cuisine moderne attenante offre un bel espace pour cuisiner ensemble. Le chauffage au sol, qui assure une chaleur agréable, est un autre atout. À l'étage, trois chambres aux dimensions généreuses offrent un espace confortable pour la famille, les invités ou un bureau. La salle de bain, lumineuse et spacieuse, est équipée d'une baignoire et offre tout le confort moderne. Une deuxième salle de bain complète se trouve au sous-sol aménagé, transformé en espace de vie – idéal pour les familles nombreuses ou pour recevoir des invités. Le sous-sol offre également de nombreuses possibilités d'aménagement : salle de loisirs, bureau ou chambre d'amis. Les combles aménagés vous permettent de personnaliser cet espace selon vos envies, que ce soit en bureau, en espace de rangement ou en dressing. Parmi les atouts techniques de la propriété, on peut citer une borne de recharge murale permettant de recharger facilement un véhicule électrique à domicile – un avantage certain pour l'avenir, dans un contexte de mobilité de plus en plus électrifiée. La propriété est actuellement louée jusqu'en 2028. Ce bail offre une sécurité d'aménagement et permet également d'utiliser la propriété à titre personnel ou de la mettre en location. Le loyer annuel net est de 30 000 €, soit un coefficient multiplicateur d'environ 21,6. L'ensemble de la maison impressionne par son état impeccable et ses équipements modernes. Son emplacement offre un accès facile aux commerces, aux écoles et aux infrastructures de loisirs. Grâce à son quartier agréable, cette maison offre un cadre de vie idéal pour différents modes de vie. Nous vous présenterons les atouts de cette maison jumelée lors d'une visite. N'hésitez pas à nous contacter pour toute information complémentaire ou pour organiser une visite personnalisée.

CODE DU BIEN: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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