

#### Hamburg - Jenfeld

# Maison jumelée moderne, disponible à partir de 2028

**CODE DU BIEN: 25252008** 



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>



| En un coup d'œi |  | En | un | coup | d'œi |
|-----------------|--|----|----|------|------|
|-----------------|--|----|----|------|------|

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



# En un coup d'œil

| CODE DU BIEN           | 25252008             |
|------------------------|----------------------|
| Surface habitable      | ca. 114,91 m²        |
| 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 |

| 649.000 EUR   |  |
|---|--|
| Maisons jumelles  |  |
| Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |  |
| Bon état  |  |
| massif  |  |
| Terrasse, WC invités,<br>Jardin / utilisation<br>partagée, Bloc-<br>cuisine           |  |
|   |  |



# Informations énergétiques

| Type de chauffage                                 | Chauffage par le sol |
|---|----------------------|
| Chauffage   | Gaz                  |
| Certification<br>énergétiquew<br>valable jusqu'au | 15.10.2035           |
| Source d'alimentation                             | Gaz                  |

| Certification<br>énergétique                          | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
|---|---|
| Consommation finale d'énergie                         | 73.60 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                             | В   |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 2003  |





























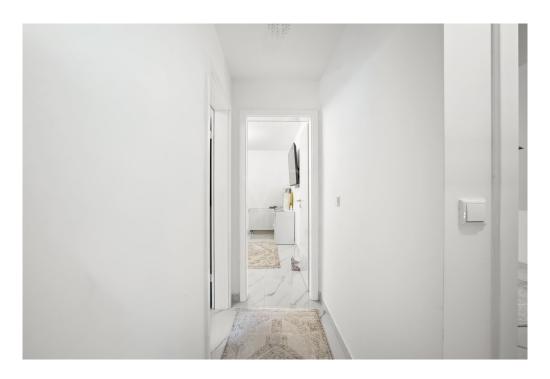


















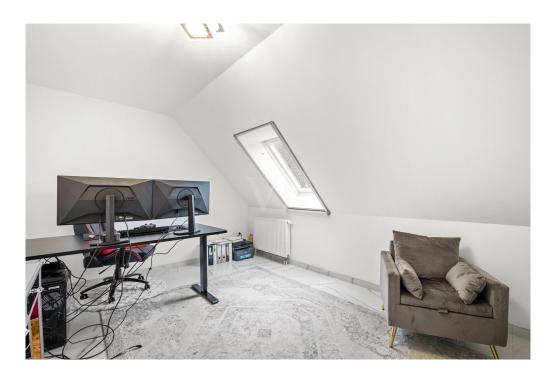


























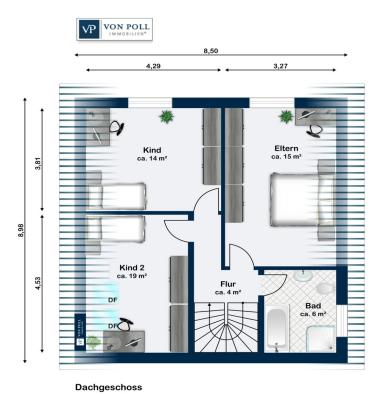


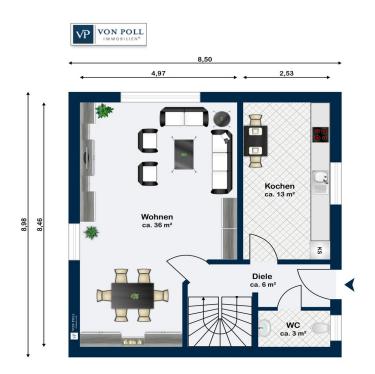




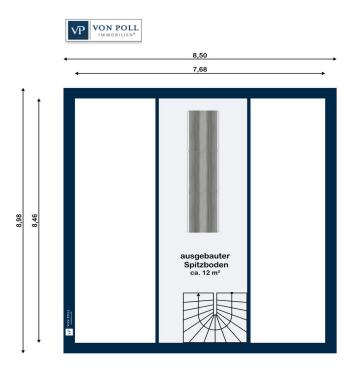


# Plans d'étage

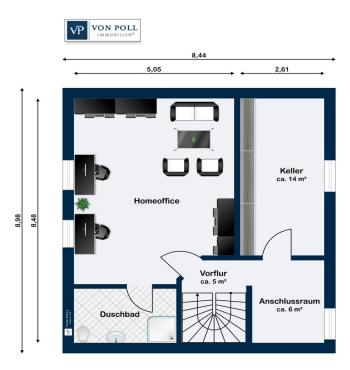




Erdgeschoss



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.



### Une première impression

Cette maison jumelée moderne, construite en 2003, offre un cadre de vie confortable d'environ 115 m² habitables. Elle bénéficie d'une distribution bien pensée et séduit par ses équipements modernes et son sous-sol aménagé. Le terrain d'environ 288 m² 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.



### Détails des commodités

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



### 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.



### Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 73.60 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. 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 Handelsregisterauszugs, 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.



### 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

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

www.von-poll.com