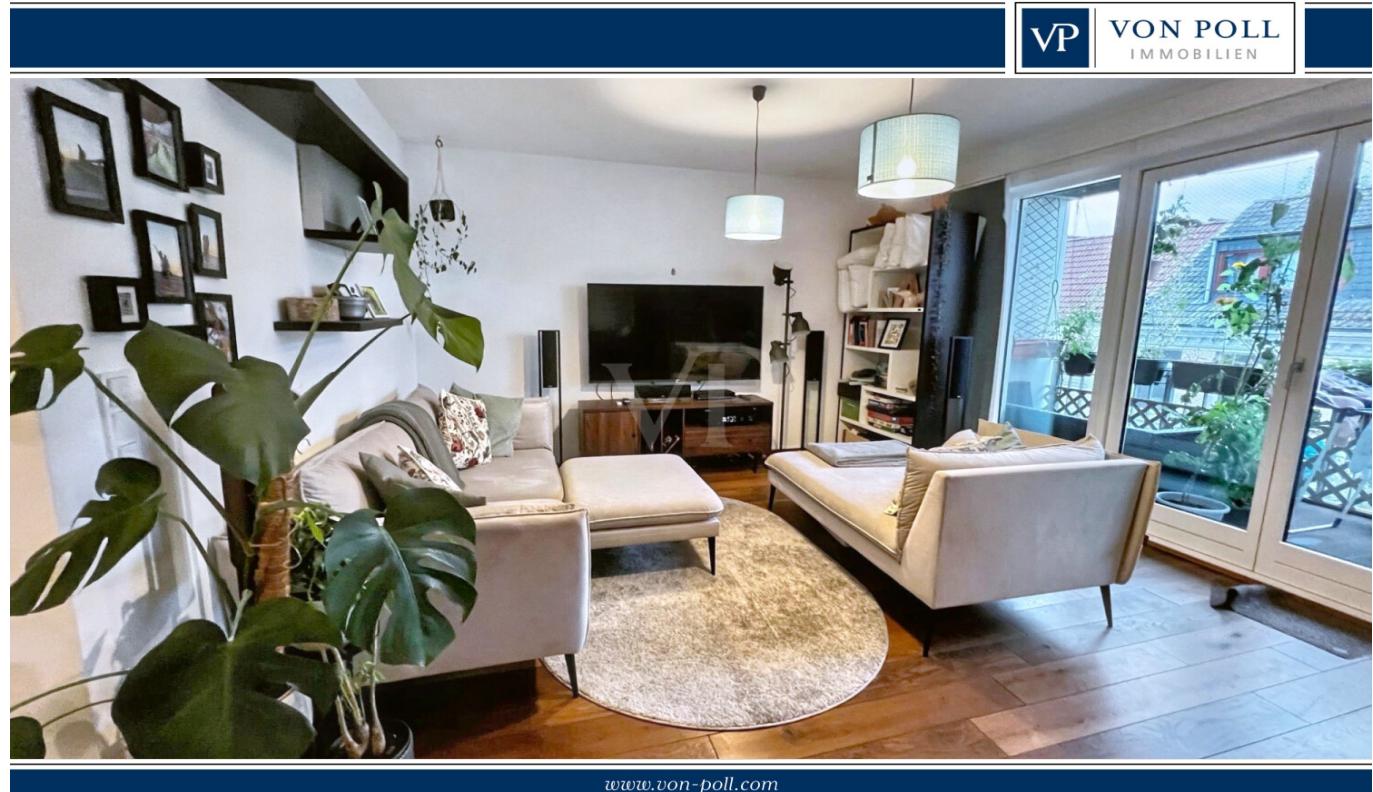


Hamburg – St. Georg

# Appartement moderne de 3 pièces avec parking souterrain, ascenseur et balcon exposé sud-ouest au cœur de St. Georg !

**CODE DU BIEN: 25187020**



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

**PRIX D'ACHAT: 690.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 76,82 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

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

**CODE DU BIEN: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25187020	Prix d'achat	690.000 EUR
Surface habitable	ca. 76,82 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	2	Surface de plancher	ca. 4 m <sup>2</sup>
Salles de bains	1	Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Balcon
Année de construction	2013		
Place de stationnement	1 x Garage, 40000 EUR (Vente)		

**CODE DU BIEN: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé		
Certification énergétique valable jusqu'au	26.07.2035	Consommation finale d'énergie	65.50 kWh/m²a
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	2013

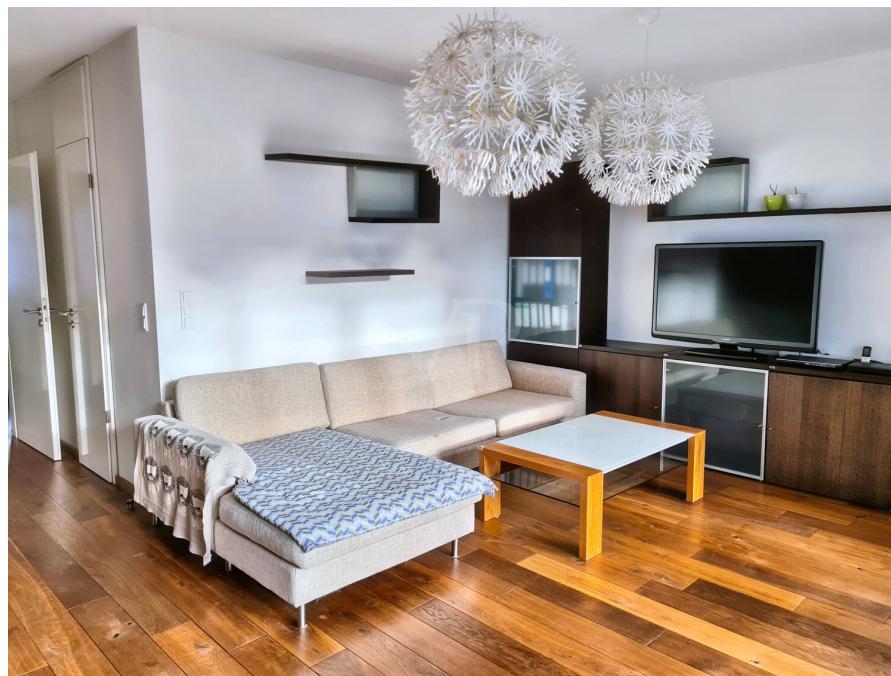
CODE DU BIEN: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

## La propriété



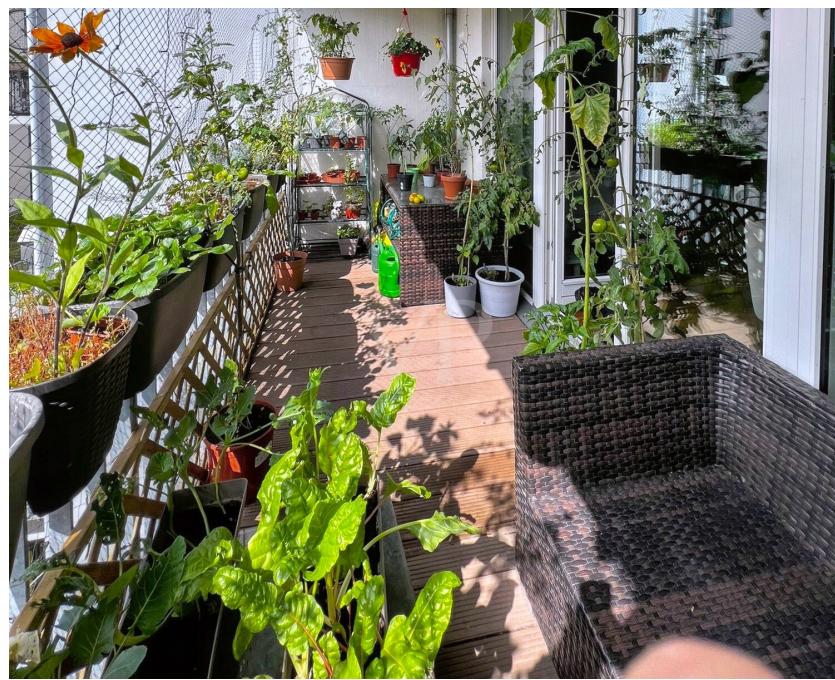
CODE DU BIEN: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

## La propriété



Finanzierungsbeispiel - Wir beraten Sie gern!

Kaufpreis:	<b>730.000 €</b>
Nebenkosten:	<b>80.811 €</b>
Gesamtkosten:	<b>810.811 €</b>
Eigenkapital:	<b>162.811 €</b>
Finanzierungsbetrag:	<b>648.000 €</b>
fester Sollzins*:	<b>3,16 %</b>
Ihre mtgl. Rate:	<b>2.786 €</b>
Ihr Ansprechpartner:	<b>Philipp Schmedding</b>
	<b>0172/8554200 - philipp.schmedding@vp-finance.de</b>

\*Diesen Zins erhalten Sie bei einer ertragsgünstigen Absicherung über eine Grundschuld. Die angenommene Tilgungslänge liegt bei 10 Jahren. Der angenommene Beliehnungsaufschlag liegt bei 88 % der eff. Jahreszins bei 3,23 %. die anfängliche Tilgung bei 2 %. Eventuell wird eine einwandfreie Einkommens- und Vermögenssituation vorausgesetzt. Die Aussicht des Bankenrats erfolgt ansonsten in einer Summe.

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



CODE DU BIEN: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg**

## La propriété

**VP** | VON POLL  
IMMOBILIEN



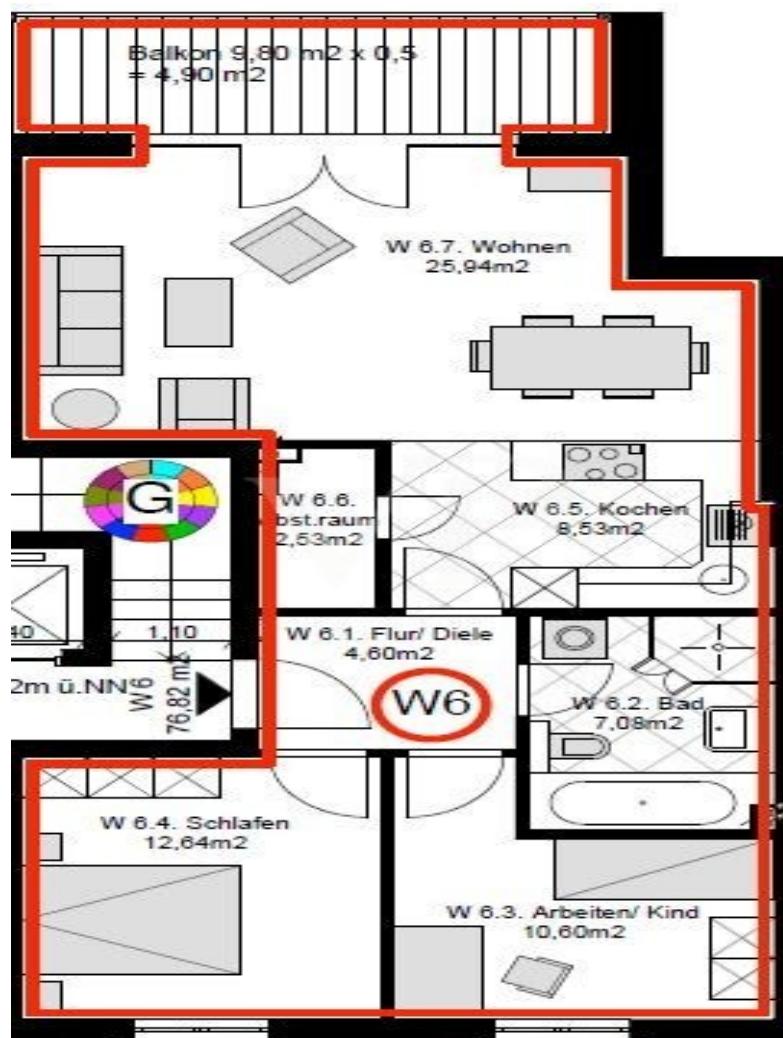
Matthias Preuß  
Immobilienmakler (IHK)  
Geschäftsstellenleiter  
T: 040 - 41 34 63 30 0  
matthias.preuss@von-poll.com

---

*www.von-poll.com*

CODE DU BIEN: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

## Plans d'étage



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: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg**

## Une première impression

Idéalement situé en plein centre-ville, ce superbe appartement T4, libre d'accès et bénéficiant d'une excellente desserte, se trouve au 3ème étage d'un immeuble neuf construit en 2013 à St. Georg. La durabilité et le respect de l'environnement ont été des critères essentiels de sa conception. Entouré de tous les commerces nécessaires au quotidien et à seulement 750 mètres du lac extérieur de l'Alster, cet emplacement réunit tous les atouts d'une vie citadine moderne. L'agencement, avec ses trois pièces et sa salle de bain centrale, est parfaitement adapté à une à trois personnes. Célibataires, couples ou petites familles, chacun s'y sentira comme chez soi grâce à une disposition bien pensée. Les baies vitrées et le balcon exposé sud-ouest donnant sur la cour intérieure baignent toutes les pièces de lumière naturelle. Le séjour/salle à manger, au design élégant, avec sa cuisine américaine Leicht blanche et intemporelle équipée d'une plaque à induction et d'un plan de travail en bois naturel, vous séduira au premier regard. L'électroménager Bosch assure une prise en main optimale. Le parquet en chêne huilé, chauffé par le sol, habille l'ensemble de l'appartement, créant une atmosphère chaleureuse et confortable, particulièrement appréciable par temps froid. Seule la salle de bains est carrelée. Dotée d'équipements haut de gamme, elle comprend une baignoire et une douche à l'italienne, ainsi que des branchements pour lave-linge et sèche-linge. Une niche pratique offre un espace généreux pour une armoire, tandis qu'un cellier séparé, face à la cuisine, offre un espace de rangement supplémentaire. Une cave spacieuse est également disponible. Le balcon de 10 m<sup>2</sup> exposé sud-ouest est un atout majeur de l'appartement, un véritable havre de paix. C'est l'endroit idéal pour se détendre après une longue journée ! Un ascenseur permet un accès direct et sécurisé depuis le parking souterrain jusqu'à l'appartement. Une place de parking dans le garage est obligatoire et doit être achetée séparément pour un supplément de 40 000 €. Grâce à une excellente infrastructure, médecins, commerces, transports en commun et bien plus encore sont facilement accessibles. La gare principale se trouve à seulement 600 mètres à pied – un emplacement idéal, notamment pour les personnes travaillant à Saint-Georges ou voyageant pour affaires. Il est important de noter que les logements récents constituent un excellent investissement d'avenir, grâce à un bon revenu locatif et un loyer net annuel récent de 21 388 € qui en font une option intéressante. Les charges mensuelles de 361 € (pour l'appartement et le parking souterrain) incluent actuellement environ 90 € de frais de chauffage. Visite virtuelle 3D : <https://tour.giraffe360.com/3143acf1ca644d1eaf225da41a4ead31/>

**CODE DU BIEN: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg**

## Tout sur l'emplacement

### St. Georg

Leben und Wohnen im pulsierenden Szeneviertel oder entspannen und herunterkommen an der Außenalster? Der Stadtteil St. Georg ermöglicht Ihnen beides. Ausgehen zwischen der Langen Reihe und dem Steindamm, Besuche in Museen, entspannende Spaziergänge oder auspowern beim Sport an der Alster – so vielfältig wie St. Georgs Möglichkeiten sind auch seine quirligen Bewohner.

Mit rund 1,8 Quadratkilometern und ca. 11.500 Einwohnern gehört St. Georg eher zu den kleineren Stadtteilen Hamburgs. Benannt wurde der beliebte Stadtteil nach dem Krankenhaus St. Georg, welches heute das älteste KKH in Deutschland und zudem das größte in Hamburg ist.

Eine der buntesten und beliebtesten Straßen Hamburgs ist die Lange. Hier befinden sich verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Vielzahl an trendigen Cafés, Bars und Restaurants. Auch kulturell ist St. Georg mit dem Deutschen Schauspielhaus, dem Museum für Kunst und Gewerbe, dem Hansa- Theater sowie dem Savoy - Kino gut versorgt. Im Nordwesten begrenzt die schöne Außenalster, welche als Segel – Mekka bekannt ist, den Stadtteil. Mit ihren wunderschönen Spazierwegen eignen sich die gut 7,5 km hervorragend als Rundwanderweg oder als Joggingstrecke mitten in Hamburg. Ebenfalls sind Kindergärten und Sportvereine in Kürze zu erreichen. Hier haben Sie jede Menge Möglichkeiten Ihre Freizeit zu genießen.

Die Nachbarschaft St. Georgs etabliert sich durch Hohenfelde im Nordosten, Borgfelde im Osten, die Hafencity und Hammerbrook im Süden, die Innenstadt im Westen und der schönen Außenalster im Nordwesten.

Verkehrstechnisch ist der Stadtteil perfekt angebunden, da sich der Hamburger Hauptbahnhof in St. Georg befindet und auch nur 4 Minuten zu Fuß entfernt ist. Alle U-, S- und Regionalbahnlinien sowie diverse Buslinien (u. a. die Metrobusse 6, 17, 18 und zusätzlich die Buslinien 530 und 608) erschließen den Stadtteil und sorgen für kurze Wege. In ca. 30 – 45 Minuten erreichen Sie mit dem ÖPNV alle Stadtteile Hamburgs. Durch die zentrale Lage St. Georgs ist das einfache Erreichen des Flughafens und der großen Ausfahrtsstraßen garantiert.

**CODE DU BIEN: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 65.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg**

## Contact

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

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)

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

---

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