

Hamburg – Barmbek-Nord

Q21 : Un ensemble parfait dans un emplacement de choix - loué à long terme !

CODE DU BIEN: 25187022



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 449.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 54 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

- 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: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25187022
Surface habitable	ca. 54 m²
Etage	2
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	2011
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	449.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé		
Certification énergétique valable jusqu'au	03.05.2033	Consommation finale d'énergie	67.00 kWh/m²a
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	2011

CODE DU BIEN: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

La propriété



CODE DU BIEN: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

La propriété



CODE DU BIEN: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

La propriété



CODE DU BIEN: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

La propriété



CODE DU BIEN: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

La propriété



CODE DU BIEN: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

La propriété



CODE DU BIEN: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

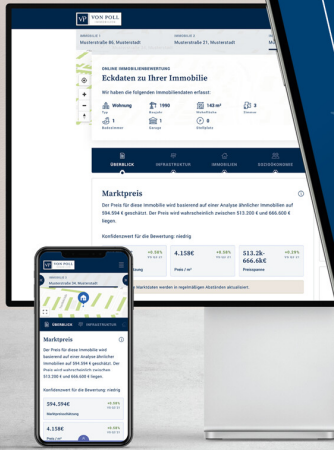
La propriété



CODE DU BIEN: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

La propriété





VP 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

CODE DU BIEN: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

La propriété

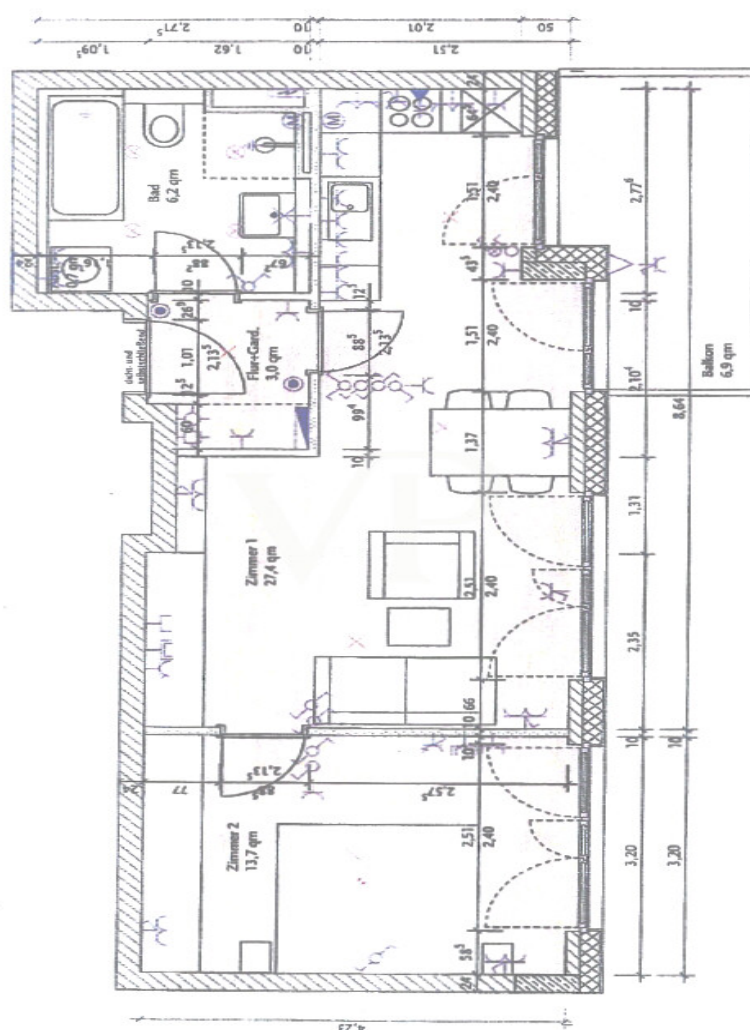


Matthias Preuß
Immobilienmakler (IHK)
Geschäftsstellenleiter
T: 040 - 41 34 63 30 0
matthias.preuss@von-poll.com

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

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: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

Une première impression

Vous n'avez peut-être pas besoin de ce bien immédiatement, mais souhaitez vous assurer un bel avenir ? Vous cherchez à faire fructifier vos économies et à préparer l'acquisition d'un appartement confortable et accessible pour vos vieux jours ? Vous habitez déjà Quartier 21 et souhaitez que votre enfant vive à proximité une fois adulte ? Alors n'hésitez pas à nous contacter ! Nous serons ravis de vous renseigner. QUARTIER 21 : le quartier résidentiel le plus prisé de Barmbek-Nord ! Ce lumineux appartement de 2 pièces, exposé plein sud, se situe dans un immeuble très bien entretenu, construit en 2011. L'ensemble comprend 25 logements, 2 entrées et s'étend sur un terrain d'environ 1 657 m². Quartier 21 est un bel ensemble aménagé sur l'ancien site hospitalier et de vastes espaces verts. Il jouit d'une grande popularité grâce à ses grands espaces verts, son excellente infrastructure et l'harmonie parfaite entre ses bâtiments anciens entièrement rénovés et ses constructions neuves économes en énergie. Ce bel appartement d'environ 54 m² habitables est situé au deuxième étage. Un ascenseur permet d'accéder directement au deuxième étage depuis le sous-sol et le parking souterrain. L'entrée se fait par un petit hall avec espace de rangement. La salle de bains, moderne et intemporelle, avec douche à l'italienne et baignoire, est accessible directement depuis ce hall. Le séjour/salle à manger, baigné de lumière naturelle grâce à ses trois baies vitrées orientées plein sud, offre un espace généreux. Il communique harmonieusement avec la cuisine équipée, en parfait état et dotée d'électroménager standard. Depuis la cuisine, on accède au balcon exposé plein sud, véritable atout pour le confort de vie. Ce balcon offre une vue dégagée sur la verdure environnante et préserve l'intimité des occupants. Un cellier indépendant, une place de parking souterrain avec borne murale (incluse dans le prix de vente) et un local à vélos commun complètent ce bien. L'appartement est loué au même locataire depuis 2012 pour un loyer net actuel de 900 €, parking compris. Le loyer de base augmente de 20 € tous les deux ans. Ce bien est attractif non seulement grâce à sa construction solide, mais aussi grâce à sa situation centrale idéale entre Fuhle et le parc municipal, bénéficiant d'excellentes infrastructures.

CODE DU BIEN: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

Tout sur l'emplacement

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 entfernt.

CODE DU BIEN: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.5.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 67.00 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

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

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

www.von-poll.com