

Hamburg - Barmbek-Süd

# Sehr gut vermietete 140 m<sup>2</sup>- Maisonette am Friedrichsberger Park!

CODE DU BIEN: 26187006



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

**PRIX D'ACHAT: 1.100.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5**

**CODE DU BIEN: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd**

- **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: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26187006</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 140 m<sup>2</sup></b>
<b>Pièces</b>	<b>4.5</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2012</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Parking souterrain, 1 x Autre, 40000 EUR (Vente)</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>1.100.000 EUR</b>
<b>Type</b>	<b>Maisonette</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2025</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage à distance</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Télé</b>	Consommation finale d'énergie	<b>55.00 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>08.02.2031</b>	Classement énergétique	<b>B</b>
Source d'alimentation	<b>Chauffage à distance</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>2011</b>

CODE DU BIEN: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd

## La propriété



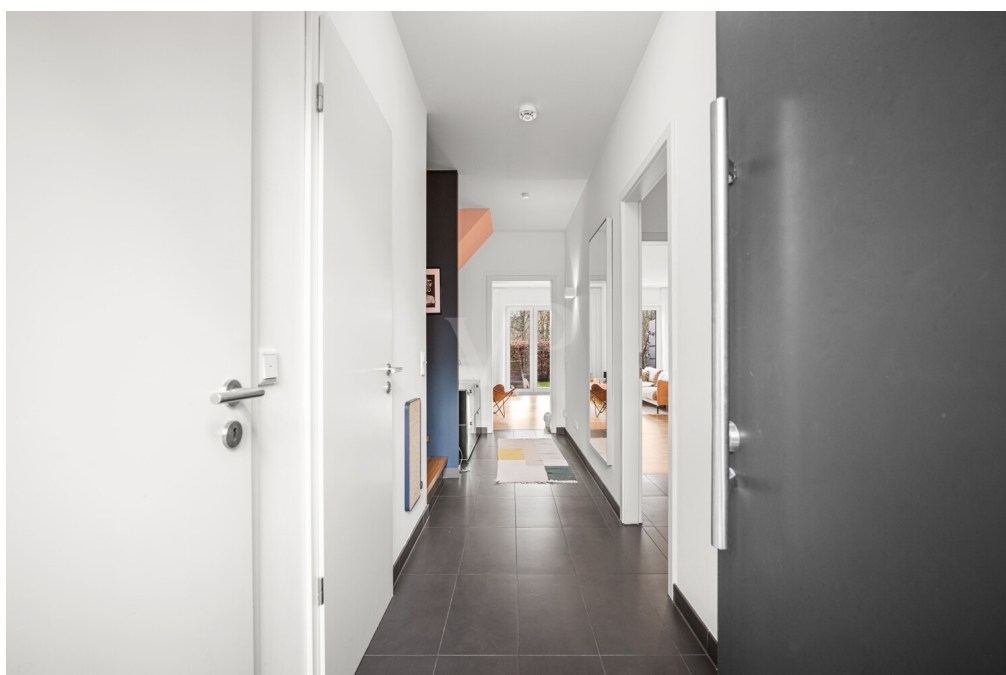
**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**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?

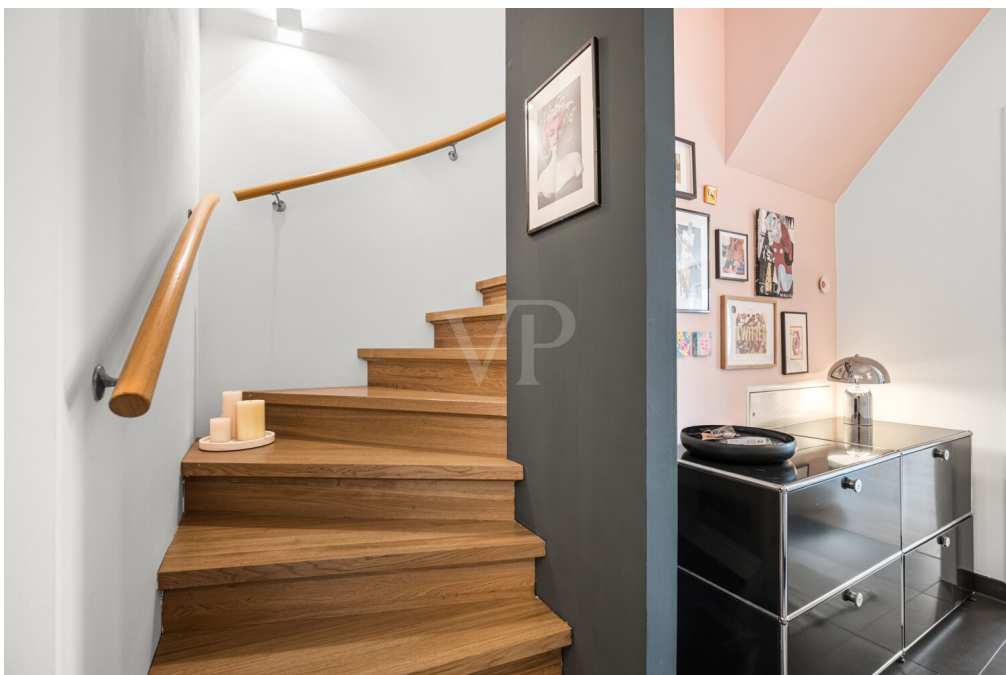
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



CODE DU BIEN: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd

## La propriété



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

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

CODE DU BIEN: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd

## 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: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd**

## Une première impression

Diese moderne Garten- Maisonettewohnung (oder auch Haus im Haus) erstreckt sich über zwei Etagen und bietet auf ca. 140m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Zuhause mit durchdachter Raumaufteilung. Der Blick ins Grüne ist unverbaubar! Das modern gestaltete Gebäude punktet mit einer attraktiven Südfassade und zukunftsicherem Niedrigenergie-Status.

Besonders hervorzuheben ist die Lage in einer verkehrsberuhigten Spielstraße, direkt angrenzend an den Friedrichsberger Park mit Spielplatz, Grillstation und Flusslauf der Wandse – ein ideales Umfeld für Familien mit Kindern, da ein kleiner Pfad vom Gebäude direkt zur Grünfläche führt.

Die Wohnung ist seit 4 Jahren sehr gut an eine sympathische Familie vermietet. Die derzeitigen Nettoeinkünfte pro Jahr betragen EUR 32.220. Es besteht ein Index-Mietvertrag mit letzter Anpassung im September 2025. Das monatliche Hausgeld beträgt laut aktuellem Wirtschaftsplan 709,00 €, wovon 212 € derzeit auf die Heizkosten fallen und 71 € in die Instandhaltungsrücklage gezahlt werden.

Im Erdgeschoss befindet sich eine gut geschnittene Küche mit separater Terrasse. Die schöne Granitarbeitsplatte und die Keramikspülen bieten einen gelungenen Kontrast zu den in mattweiß gehaltenen Einbauten. Mit Flex- Induktionsfeld und Teppanyaki-Grillplatte ist die Küche modern und hochwertig ausgestattet. Der angrenzende Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und dank bodentiefer Fenster angenehm hell. Von hier gelangen Sie zur rückwärtig gelegenen, südlich ausgerichteten Hauptterrasse mit angeschlossenem Gartenanteil. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer. Das größte Zimmer verfügt über einen direkten Zugang zum komfortablen Ankleidebereich (oder auch mögliches Homeoffice). Eines der weiteren Zimmer bietet Zugang zu einem großen Süd-Balkon. Das zeitlos geflieste Badezimmer mit Rücklauferwärmung ist mit bodengleicher Dusche und Badewanne ausgestattet. Ein angenehmer Naturholzboden begleitet durch alle Räume. Das Gäste-WC, zwei Abstellräume sowie ein praktischer Keller plus Fahrradkeller runden das Raumangebot ab.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten. Der zweite Stellplatz ist obligatorisch für 40.000 € dazu zu erwerben.

Die Terrassen und Balkone sind in der Wohnfläche anteilig angerechnet.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Wohnung bei einer Besichtigung persönlich zeigen zu dürfen.

**CODE DU BIEN: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd**

## Détails des commodités

### Ausstattung:

- Niedrigenergiehaus mit Fernwärme (KfW70- Standard)
- 3fach- Fenster
- erhöhte Decken
- Gründach
- Umluftheizung (Unterflurkonvektoren) statt Fußbodenheizung
- Waschmaschinenanschluss im Abstellraum
- Bad mit Fußbodenerwärmung (über Rücklauf des Badheizkörpers)
- Einbauküche mit Granitarbeitsplatte, Keramikspüle, Induktionsfeld und Teppanyaki-Grillplatte

### Beschreibung:

- Garten in Sondernutzung
- 2 Ebenen
- 2 Terrassen
- 1 Balkon
- HWR im 1.OG
- Abstellraum unter Treppe
- 2 Tiefgaragenstellplätze (1x klassisch, 1x Paletten- Schubparkplatz)
- Fahrradraum
- Naturholzboden (Eiche, matt versiegelt)

**CODE DU BIEN: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd**

## Tout sur l'emplacement

Leben in Barmbek-Süd bedeutet so viel wie Leben in einem sehr zentralen, urbanen und idyllischen Stadtteil der Hansestadt Hamburg. Hier lebt die bürgerliche Mitte, welche viel Grün und Natur schätzt und zusätzlich gerne nahe an Einkaufsmöglichkeiten und fußläufige Restaurants lebt.

Direkt nebenan befindet sich der Friedrichsberger Park mit all seinen Annehmlichkeiten: Kinderspielplatz, Grillstation, ein outdoor Fitness-Areal und die Wandse - all das wertet die Möglichkeiten Ihrer Freizeitgestaltung auf!

Auch das Café Schmidtchen ist ein beliebter Anlaufpunkt für gemütliche Stunden mit Freunden.

Entspannung ist ebenfalls am Eilbek- oder Osterbekkanal garantiert sowie in den grünen Lungen des Stadtteils: dem Eichtal- und dem Johannes-Prassek-Park. Ebenfalls ist die Außenalster nicht weit entfernt. Hier werden Sie zu ausgiebigen Spaziergängen oder Joggingrunden eingeladen. In dem Johannes-Prassek-Park wartet zusätzlich eine Vielzahl an Sportangeboten auf Sie. Spielplätze, Tischtennisplatten, Fuß- und Basketballfelder, Skate-Vorrichtungen und diverse Geräte locken Sportbegeisterte aus jeder Altersgruppe an. Der Stadtpark und auch die beliebte Alster sind jeweils nur 2 Kilometer entfernt und schnell mit dem Rad erreicht.

Des Weiteren können Sie ihre Freizeit wunderbar in der Hamburger Meile verbringen. Die längste Shopping-Mall Europas führt eine über 100-jährige „Shopping-Tradition“ fort und verfügt heute sogar über ein Kino. Neben dem Kino befinden sich hier zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Bars. Östlich wäre zudem auch das Wandsbeker Quarre schnell erreicht mit einem herrlichen Wochenmarkt direkt dahinter.

Damals ein dicht besiedeltes Arbeiterviertel ist Barmbek-Süd heute ein gern gesehener und vor allem durch die Alsternähe sehr begehrter Stadtteil, welcher ca. 36.000 Einwohner zählt.

Die U-Bahnlinie U1 (Wandsbeker Chaussee), die S-Bahnlinie S1 (Friedrichsberg) und die Regionalbahnlinie RB81 sowie diverse Buslinien wie z.B. der Metrobus 18 erschließen den Stadtteil und sorgen für kurze Wege. Durch die zentrale Lage Barmbek-Süds ist das einfache Erreichen des Hauptbahnhofes, des Flughafens und der großen Ausfahrtsstraßen garantiert.

**CODE DU BIEN: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd**

## 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)**