

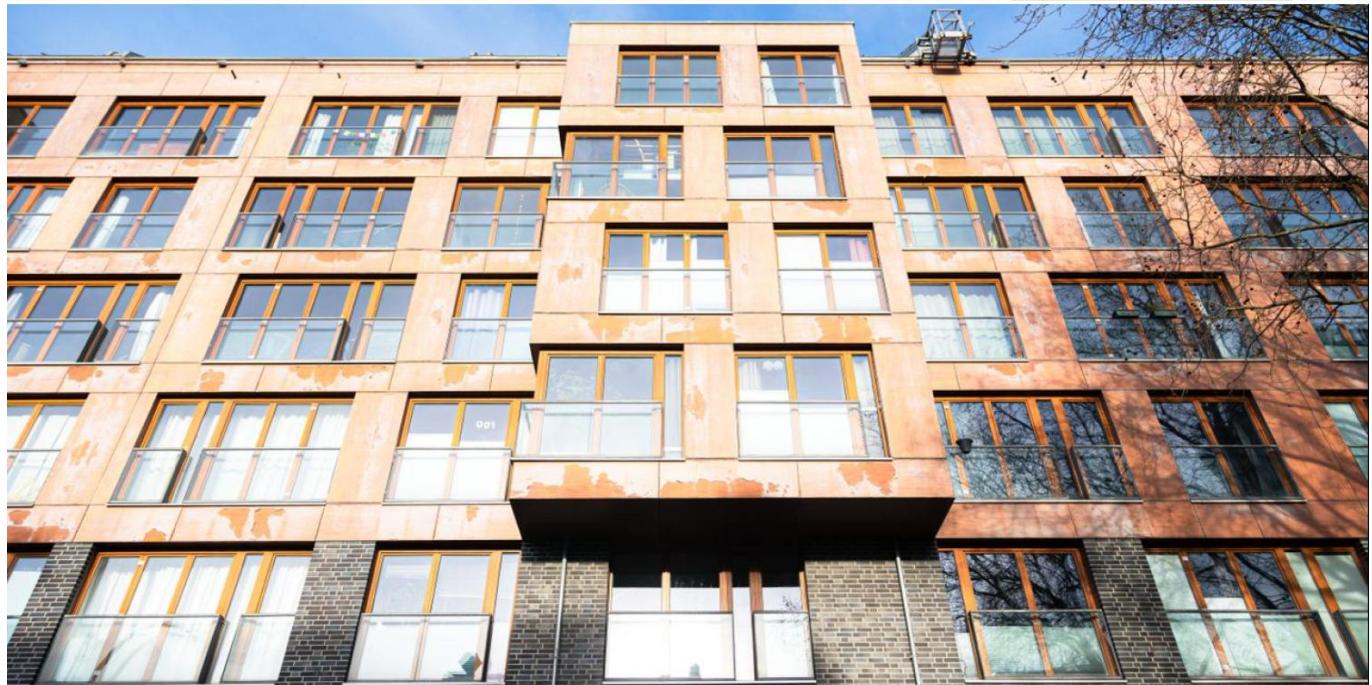
Hamburg – St. Pauli

Appartement calme de 3,5 pièces au cœur de St. Pauli

CODE DU BIEN: 25139007



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 699.999 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 88 m² • PIÈCES: 3.5

CODE DU BIEN: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

- 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: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

En un coup d'œil

| | | | |
|-----------------------|-----------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN | 25139007 | Prix d'achat | 699.999 EUR |
| Surface habitable | ca. 88 m ² | Type | Etage |
| Pièces | 3.5 | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Salles de bains | 2 | Aménagement | Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |
| Année de construction | 2006 | | |

CODE DU BIEN: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

Informations énergétiques

| | | | |
|--|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage | Chauffage par le sol | Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage | Gaz naturel léger | | |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 10.01.2033 | Consommation finale d'énergie | 100.00 kWh/m ² a |
| | | Classement énergétique | D |
| | | Année de construction selon le certificat énergétique | 2006 |

CODE DU BIEN: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

La propriété



CODE DU BIEN: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

La propriété



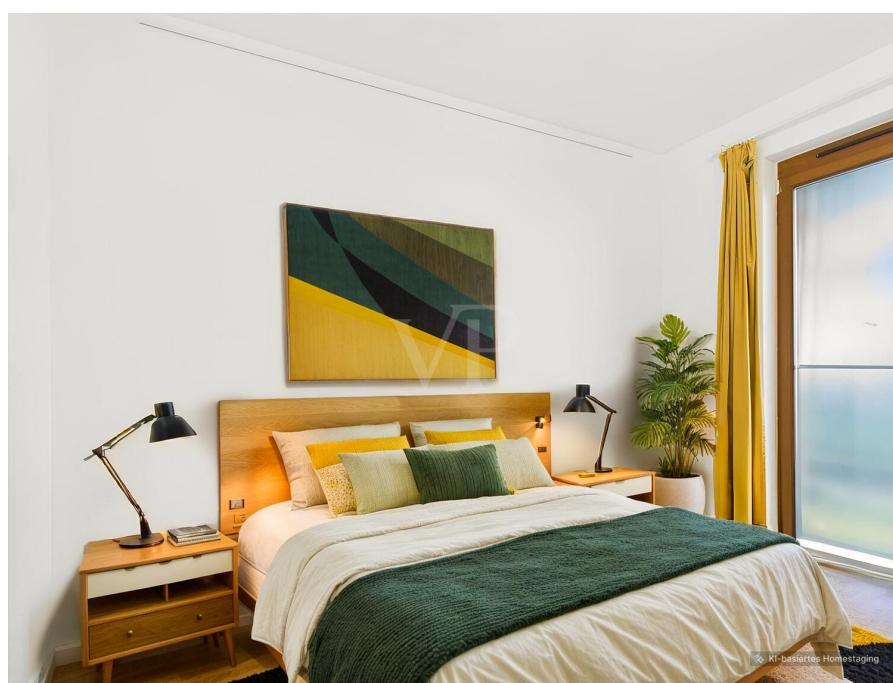
CODE DU BIEN: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

La propriété



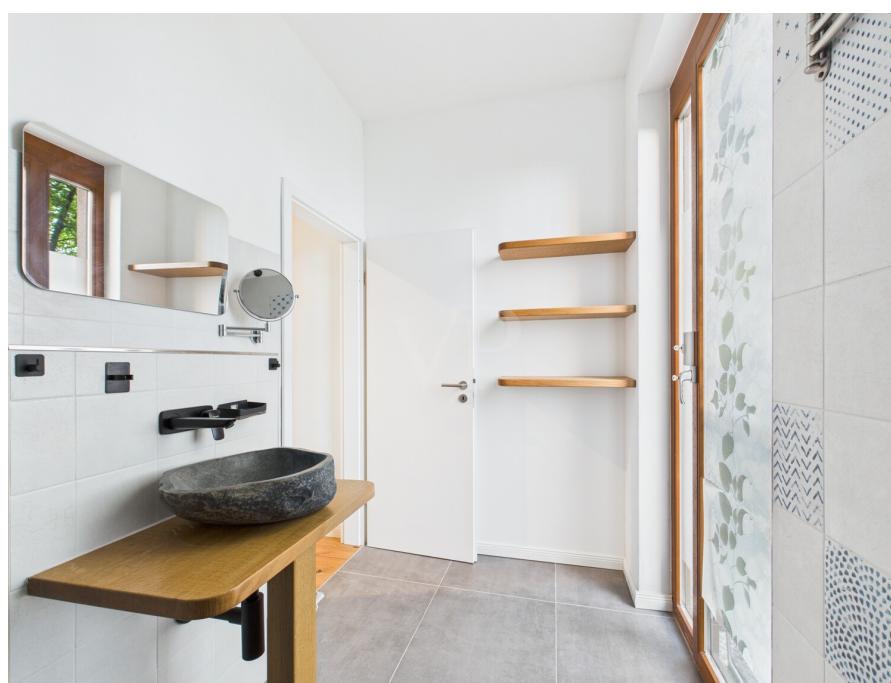
CODE DU BIEN: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

La propriété



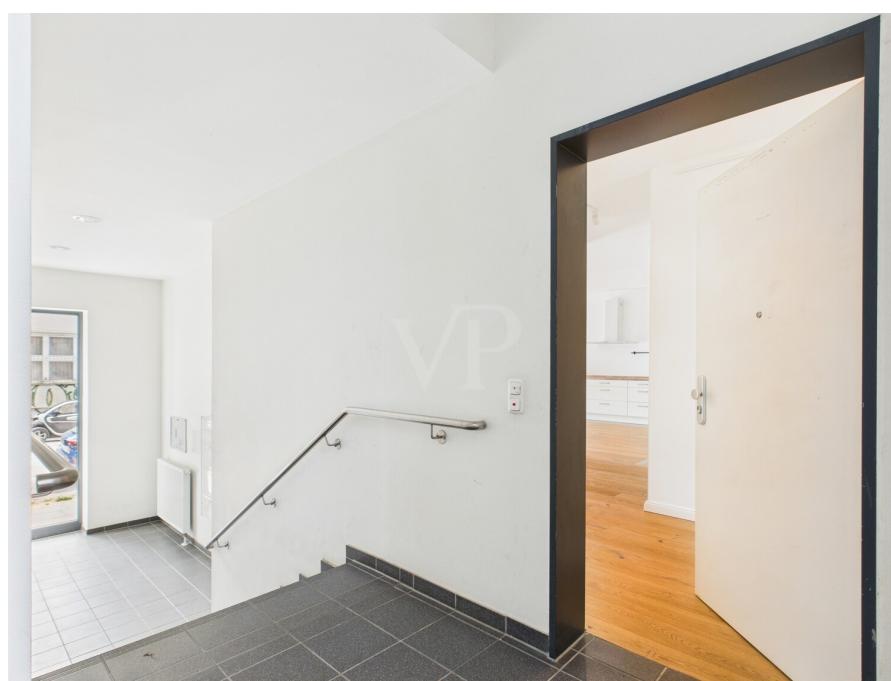
CODE DU BIEN: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

La propriété



CODE DU BIEN: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

La propriété



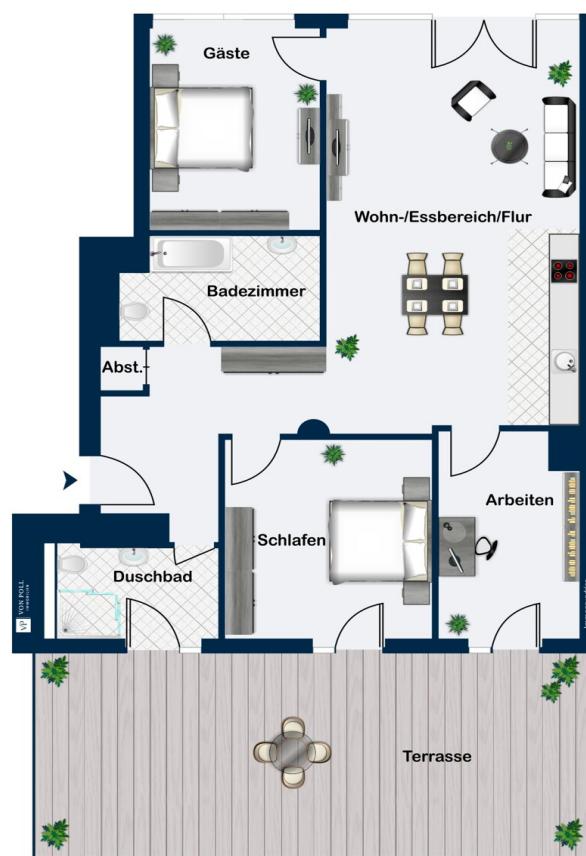
CODE DU BIEN: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

La propriété



CODE DU BIEN: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

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: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

Une première impression

Bienvenue dans votre nouveau chez-vous – un havre de paix exceptionnel qui allie l'effervescence de St. Pauli à une oasis de tranquillité. Cet appartement, rénové avec soin et achevé en 2024, se situe dans un immeuble résidentiel bien entretenu datant de 2006 et offre une combinaison rare de design moderne, de fonctionnalité optimale et de charme exclusif. Environ 88 mètres carrés de surface habitable vous attendent, comprenant quatre pièces intelligemment agencées avec une généreuse hauteur sous plafond de 2,80 mètres, créant une sensation d'espace et de luminosité. L'appartement est entièrement équipé d'un chauffage au sol confortable et baigné de lumière naturelle grâce à de grandes fenêtres. Une cuisine aménagée au style intemporel vous invite à laisser libre cours à votre créativité culinaire et s'intègre harmonieusement à un espace de vie ouvert et convivial. Les deux salles de bains élégantes constituent un atout majeur. Décorées de faïence de Delft, l'une est dotée d'une douche à l'italienne, tandis que l'autre est équipée d'une baignoire îlot et d'un raccordement pour lave-linge. Des vasques originales dans les deux salles de bains ajoutent une touche distinctive et soulignent le caractère unique de l'appartement. Depuis la salle de douche, la chambre et le bureau, vous accédez directement à votre petit jardin urbain privatif agrémenté d'une spacieuse terrasse. Ce havre de paix en plein cœur de la ville est un véritable sanctuaire de tranquillité : une oasis de sérénité où vous pourrez échapper à l'agitation de la Reeperbahn, à deux pas, écouter le chant des oiseaux ou jardiner à votre guise. Un système de vidéosurveillance à l'entrée assure votre sécurité. L'immeuble est accessible aux personnes à mobilité réduite et un ascenseur dessert tous les étages. Des prestations pratiques, comme un grand cellier au sous-sol et la possibilité de louer une place de parking souterraine, complètent cette offre exclusive. Laissez-vous séduire par ce bien d'exception : un refuge de paix et d'exclusivité rare à St. Pauli.

CODE DU BIEN: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in einer Seitenstraße in direkter Nachbarschaft zum weltberühmten Kiez, diese Lage ist an Authentizität kaum zu überbieten. Hier erleben Sie das echte, ungeschminkte St. Pauli: Ein Viertel der Kontraste, das niemals schläft und dessen unverwechselbarer, kreativer Puls direkt vor Ihrer Haustür spürbar ist. Das bunte Publikum und die dynamische Atmosphäre gehören hier zum Lebensgefühl. Doch sobald Sie die Schwelle zu Ihrem neuen Zuhause überschreiten, empfängt Sie eine unerwartete Ruhe – ein privater Rückzugsort, der das raue, ehrliche Herz des Stadtteils mit exklusivem Wohnkomfort verbindet.

Die Versorgungslage ist so flexibel und vielfältig wie das Viertel selbst. Hier liegt alles nur wenige Schritte entfernt: der Supermarkt für den Wocheneinkauf, der Späti für den späten Abend und die Bäckerei für das Sonntagsfrühstück. Die gastronomische Bandbreite ist legendär und spiegelt die Seele St. Paulis wider – vom Kult-Imbiss über angesagte Szene-Bars bis hin zur Sterneküche. Galerien, kleine Boutiquen und die kreative Energie des nahen Karoviertels schaffen ein Umfeld, das inspiriert und den Bedürfnissen einer anspruchsvollen, urbanen Zielgruppe voll entspricht.

Erleben Sie Hamburgs einzigartigen Charakter hautnah. Ob ein Spaziergang zum Elbpark (5 Min.) und weiter an die Elbe (10 Min.), ein Besuch des berühmten Mojo Clubs oder der Tanzenden Türme (5 Min.) – die Möglichkeiten sind grenzenlos. Das Millerntor-Stadion, das Heiligengeistfeld und der imposante Hamburg Bunker sind ebenfalls nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die U-Bahn-Station „St. Pauli“ sowie die S-Bahn-Station „Reeperbahn“ mit direkter Verbindung zum Hauptbahnhof und in die City sind nur wenige Gehminuten entfernt. Auch Autofahrer profitieren von der optimalen Lage: Über die nahen Hauptverkehrsachsen sind die Autobahnen A1, A7 und A24 schnell erreicht, was eine komfortable Anbindung an das Umland und überregionale Ziele sicherstellt.

CODE DU BIEN: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.1.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

Contact

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

Ass. jur. Nadja Skala

Eppendorfer Weg 253, 20251 Hamburg

Tel.: +49 40 - 52 47 75 59 0

E-Mail: hamburg.alster-west@von-poll.com

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

www.von-poll.com