

Hamburg – Jenfeld

????????? ???-?????????? ????????, ??????????  
??? ?? 2028

?????? ??????: 25252008

360°-Rundgang



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

???? ??????: 649.000 EUR • ??????????: ca. 114,91 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 288 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ????? ??????????
- ?????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

????????? ??????????: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	25252008
???????????	ca. 114,91 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	4
?????????? ???	3
???????????	
???????????	2
???? ??????????????	2003
????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ???????????

????? ????????	649.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	???????
???????????	???????????, WC ?????????????, ????, ???????????????, ???????????
???????????	

????????? ??????????: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## ????????????? ??????????

???????????	?????????????
???????????	???????????
???? ???? ????????	??????
???????????????	15.10.2035
???????????????????	
?????? ???	
???? ???? ????????	??????

???????????????????	VERBRAUCH
???????????	
???????	73.60 kWh/m²a
???????????	
???????????	
???????????	B
???????????	
???????????	
???????????	
???? ???? ????????	2003
???????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

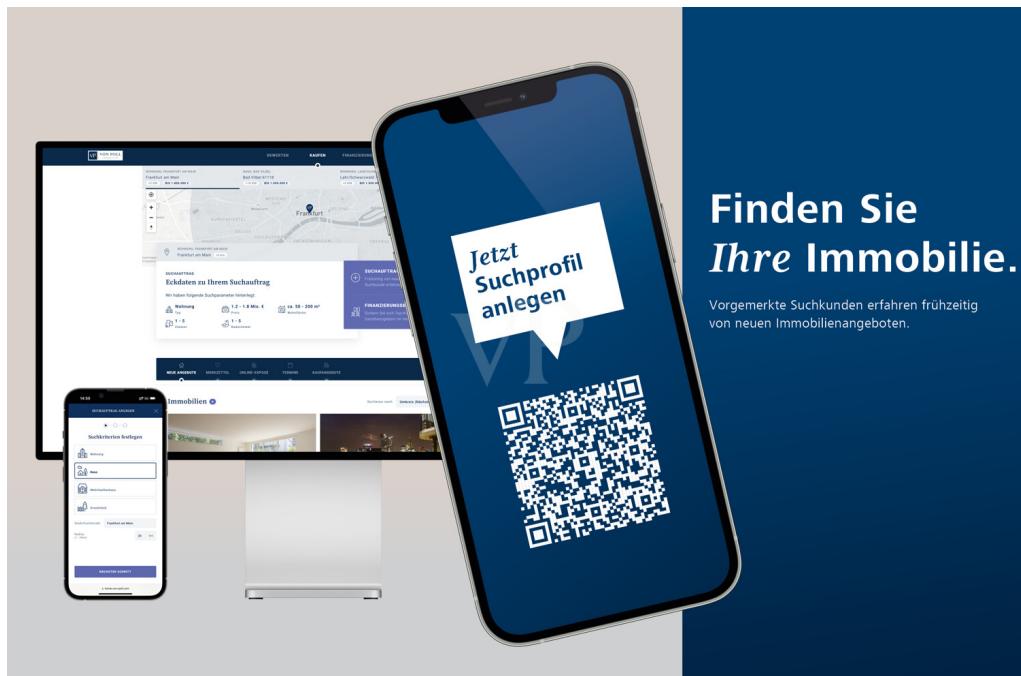
???????? ?????: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

?? ???????



????????? ??????????: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

?? ????????



## Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



???????? ?????: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

?? ???????



???????? ?????: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

?? ???????



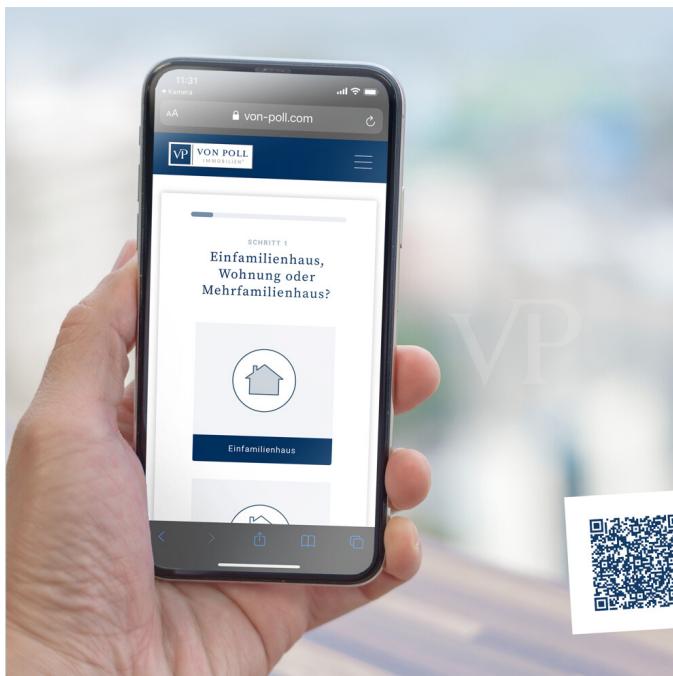
???????? ?????: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

?? ???????



???????? ?????: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

?? ???????

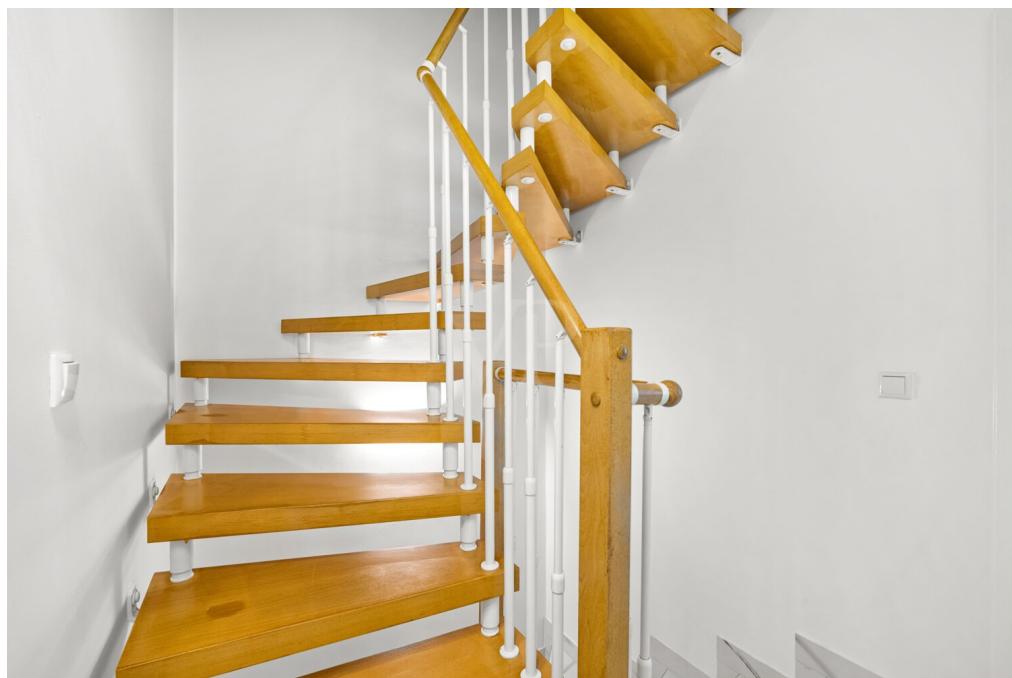


**Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?**

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere Online-Immobilienbewertung unter [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com) und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.

Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.



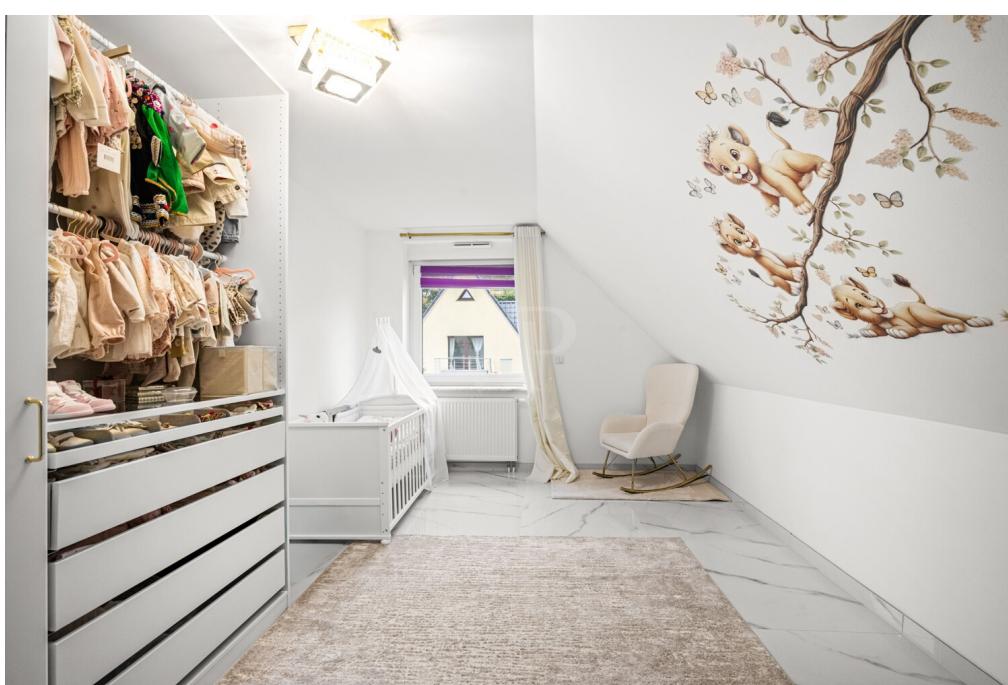
???????? ?????: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

?? ???????



???????? ?????: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

?? ???????



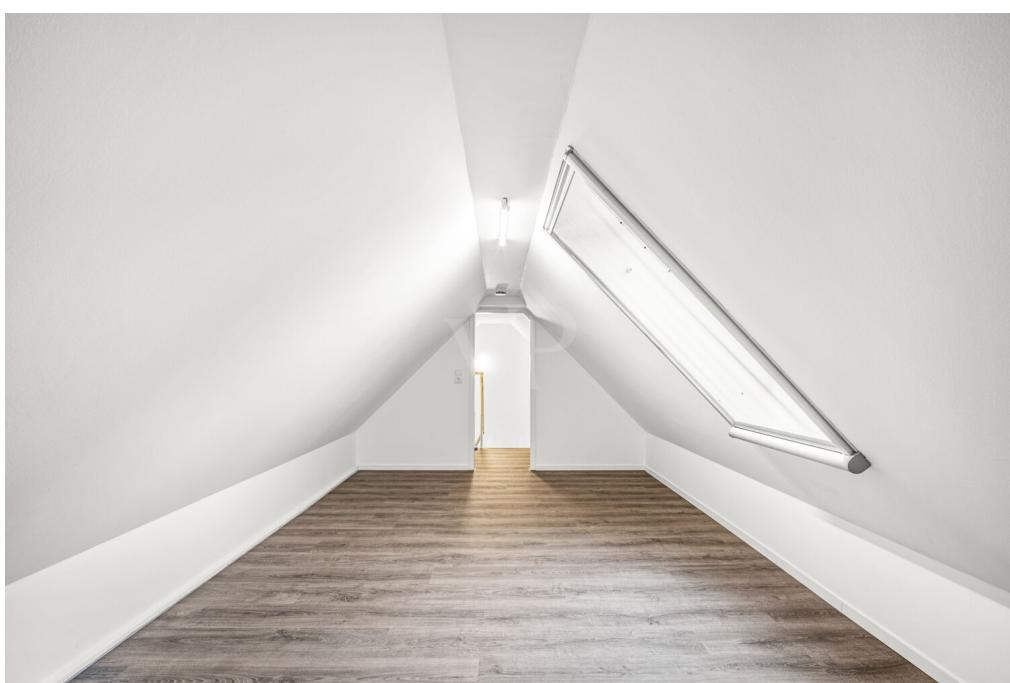
????????? ??????????: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

?? ????????



???????? ?????: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

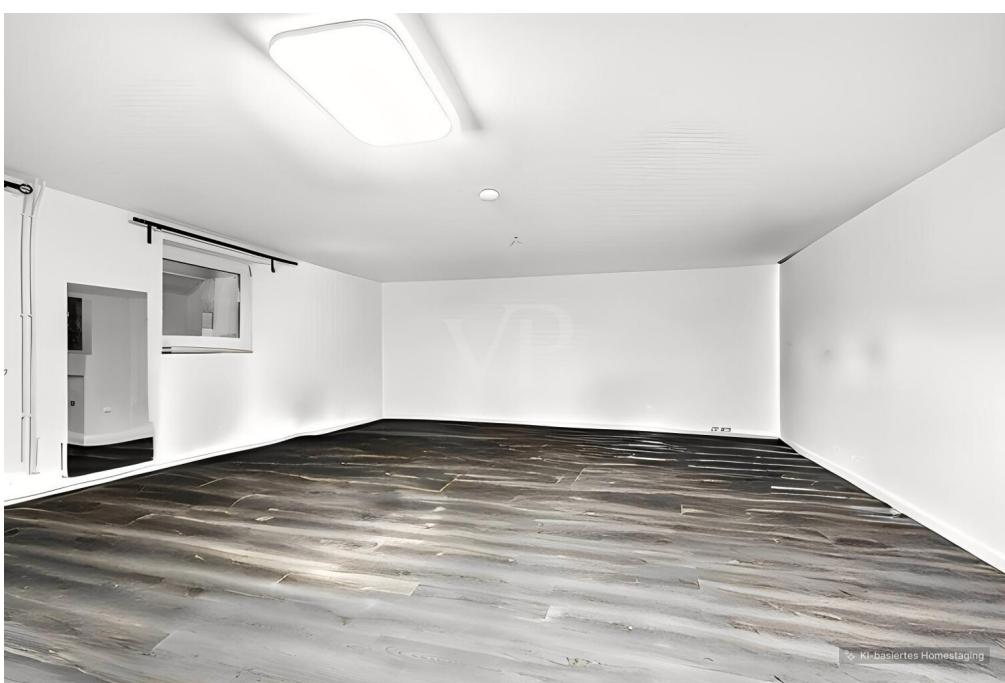
?? ???????



???????? ?????: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

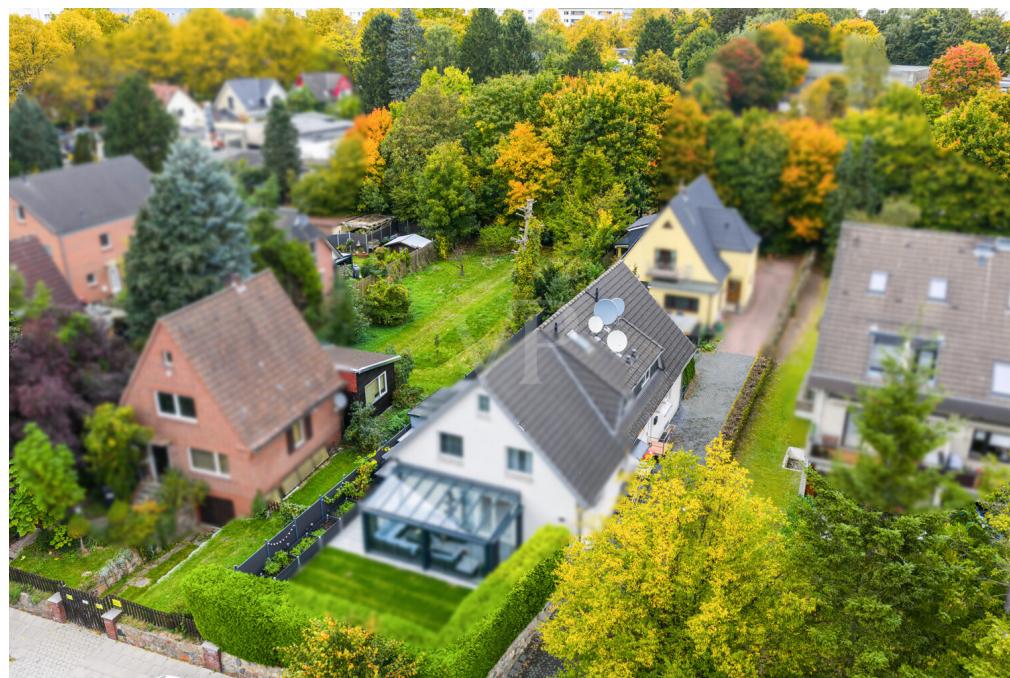
?? ???????

The advertisement features a dark blue background with a faint watermark of a classical building in the center-right. In the top left corner is the Von Poll Immobilien logo, consisting of a white square with 'VP' in black and the word 'IMMOBILIEN' below it. To the right of the logo is a portrait of Marcel Karstens, a young man with short brown hair, wearing a dark suit, white shirt, and striped tie. To the right of his portrait, his name 'Marcel Karstens' is written in white, followed by his professional details: 'Immobilienkaufmann (IHK)', 'Geprüfter freier Sachverständige für Immobilienbewertung (WertCert®)', and 'Geschäftsstelleninhaber'. Below this information are his contact details: 'T: 040 - 27 14 27 80' and 'marcel.karstens@von-poll.com'. At the bottom of the card, the website 'www.von-poll.com' is displayed.



???????? ?????: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

?? ???????



???????? ?????: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

?? ???????



## WIR SIND FÜR SIE DA

### WIR BIETEN IHNEN:

- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Hypothekenzertifikat
- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus über 500 Darlehensgebern
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Ein kostenloses Fördergutachten aus über 6.000 Möglichkeiten
- Eine Überprüfung Ihrer bestehenden Finanzierung nach DIN Standard 77230

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN



Ich berate Sie  
gerne in einem  
persönlichen  
Gespräch.

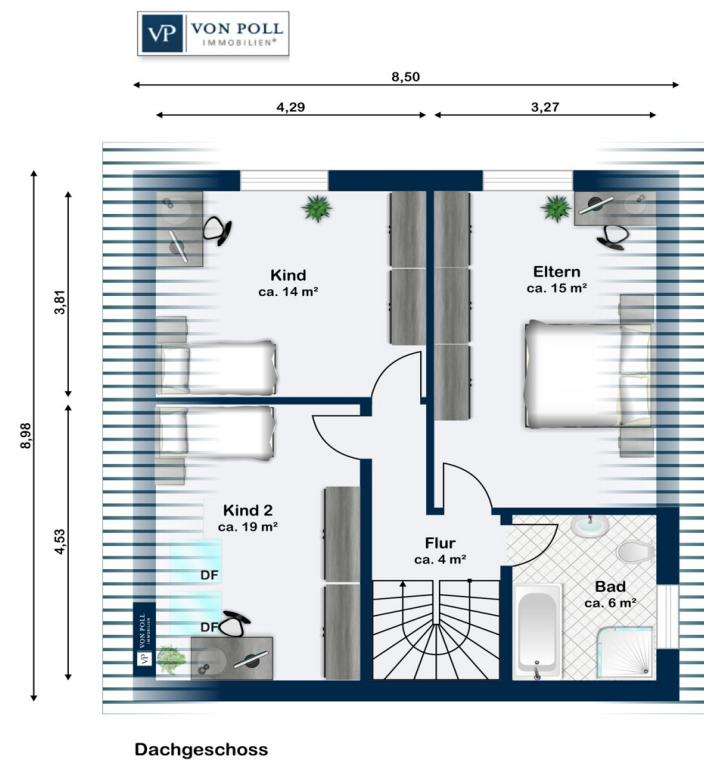
IHR ANSPRECHPARTNER:  
**SEBASTIAN PLASS**  
Baufinanzierungsspezialist

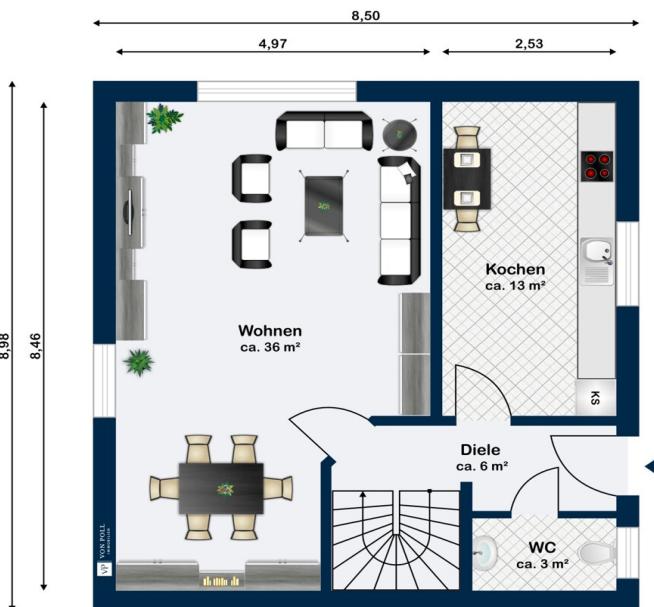
M.: 0162 - 406 40 17  
sebastian.plass@vp-finance.de

In freier Handelsvertretung für die FP Finance Hamburg GmbH & Co. KG

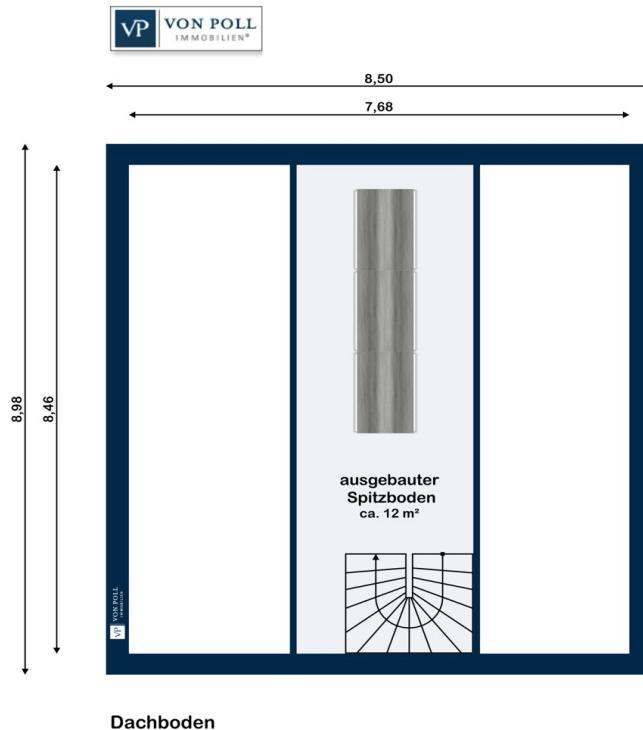
????????? ??????????: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

???????



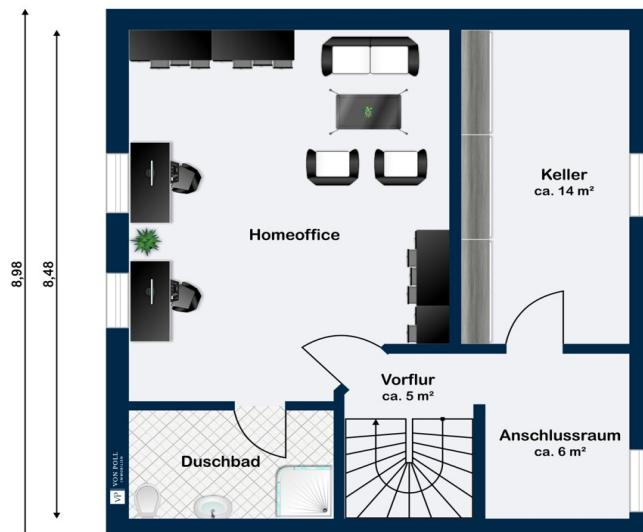
VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Erdgeschoss





8,44  
5,05      2,61



Kellergeschoss

????? ? ??????? ?? ?????? ?? ???????, ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ???????, ?? ??  
????? ????, ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ??????????.

????????? ??????????: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## ??? ?????? ????????

????? ? ?????????? ???-?????????? ??????????, ?????????? ?? 2003, ?????????? ???  
????? ?????? ?? ??????? 115 ?.?. ?????? ??????????. ?? ?????? ?????????? ???  
????????????????? ?????????????? ??? ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???  
??? ??? ?????????? ??????. ?? ?????????? ??????? 288 ?.?. ??????  
????????????????? ??? ?????????? ?????? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ?????????? ???  
???????. ?????????? ??? ?????, ?? ?????????????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ???  
????????? ??? ???????, ??? ??? ?????? ?????? ?????? ?????????????? ??? ?? ???????  
?????????. ?? ?????????? ?????? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ?? ??????  
????????? ?????????? ?????? ??? ?????? ??? ?????????????? ??? ??????????  
?????????. ? ?????????? ?????? ?????????? ?????????? ???????, ?????????? ???  
??? ??? ?????????? ????????. ??? ???, ?????????? ?????? ?? ?????? ?????????? ???  
????????? ??? ??? ?????????????? ?????? ? ???????, ?????????? ?????? ?????????? ??????  
????????? ??? ?????? ?????????? ?????? ?????? ??????. ??? ?????? ???, ?????????? ???  
????????? ??? ?????? ??????????, ?????????? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ???,  
????????? ??? ?????? ?????????? ??? ??????. ?? ???????, ?????????? ?????? ?? ?????? ???  
????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????? ??????. ??? ?????? ??? ?????? ???  
????????? ??? ?????????? ??? ???????, ?? ?????? ??? ?????????? ?? ?????? ??? ??????????  
– ?????? ??? ?????????? ?????????? ? ??????????. ?? ??????? ?????? ?????? ???  
????????????? ?? ?????????? ???????, ??? ?????? ??? ?????? ?????, ??????? ? ?????? ???  
?????????. ? ?????????? ?????? ??? ?????????? ?? ?????????? ?????? ??? ?????? ???  
????????? ???, ??? ?? ??????? ??? ?????, ??? ?? ?????????????? ??? ??????  
????? ?? ?????????????? ?????? ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??????????  
?? ??????????: ??? ?????????????? ?????? ??? ?????????? ?????? ??? ?????? ???  
????????? ??? ?????????? ?????? ??? ?????????? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ???  
????????? ??? ?????????? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ?????? ??? ?????? ???  
????????? ??? ?????? ??? ?????? ? ?? ??????? ?????????????? ?????? ??? ?????? ???  
????? ??????? ?????? 30.000,00 €, ?? ?????????? ?????? ?????????????? ?????? ???  
21,6. ?????????? ?? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ???  
????????? ?????? ????. ? ?????????? ??? ?????????? ?????? ??? ?????? ???  
?????????, ?????? ??? ?????? ?????????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ???  
????????, ??? ?? ?????? ?????????? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ??????  
????. ?????????? ??? ?? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ??? ?? -  
????????? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?? ???



VON POLL  
REAL ESTATE

?????????? ?????????????? ?????????????? ? ?? ?????????????? ??? ??????????? ??????????  
???

????????? ??????????: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## ???????????????? ??? ????????

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

???????? ?????: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## ??? ??? ??? ????????

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 Vorteile einer sicheren, grünen und familienorientierten Nachbarschaft mit einer hervorragenden Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Für Familien, die Wert auf ein harmonisches Miteinander, eine



VON POLL  
REAL ESTATE

umfassende Versorgung und eine lebenswerte Umgebung legen, bietet dieser Standort eine ideale Basis für eine glückliche und sorgenfreie Zukunft.

???????? ?????: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## ????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 73.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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

???????? ?????: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Marcel Karstens

---

Amtsstraße 20, 22143 Hamburg

Tel.: +49 40 - 27 14 278 0

E-Mail: [hamburg.wandsbek@von-poll.com](mailto:hamburg.wandsbek@von-poll.com)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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