

Hamburg - Jenfeld

Μοντέρνα ημι-ανεξάρτητη κατοικία, διαθέσιμη από το 2028

Αριθμός ακινήτου: 25252008

360°-Rundgang



www.von-poll.com

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 649.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 114,91 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 288 m²

Αριθμός ακινήτου: 25252008 - 22045 Hamburg - Jenfeld

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25252008 - 22045 Hamburg - Jenfeld

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25252008	Τιμή αγοράς	649.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 114,91 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Δωμάτια	4	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Κατάσταση του ακινήτου	3		
τουαλέτα	2		
Έτος κατασκευής	2003		
Χώρος στάθμευσης	1 x Στέγασμα για αυτοκίνητο		

Αριθμός ακινήτου: 25252008 - 22045 Hamburg - Jenfeld

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	73.60 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	15.10.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	B
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2003

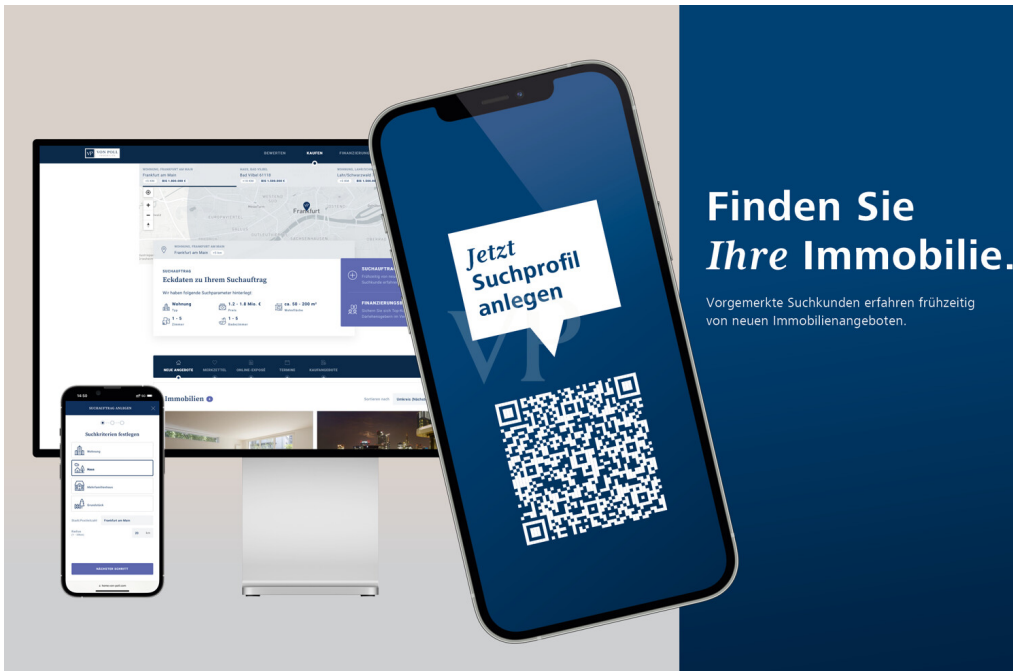
Αριθμός ακινήτου: 25252008 - 22045 Hamburg - Jenfeld

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25252008 - 22045 Hamburg - Jenfeld

Το ακίνητο



**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



Αριθμός ακινήτου: 25252008 - 22045 Hamburg - Jenfeld

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25252008 - 22045 Hamburg - Jenfeld

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25252008 - 22045 Hamburg - Jenfeld

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25252008 - 22045 Hamburg - Jenfeld

Το ακίνητο

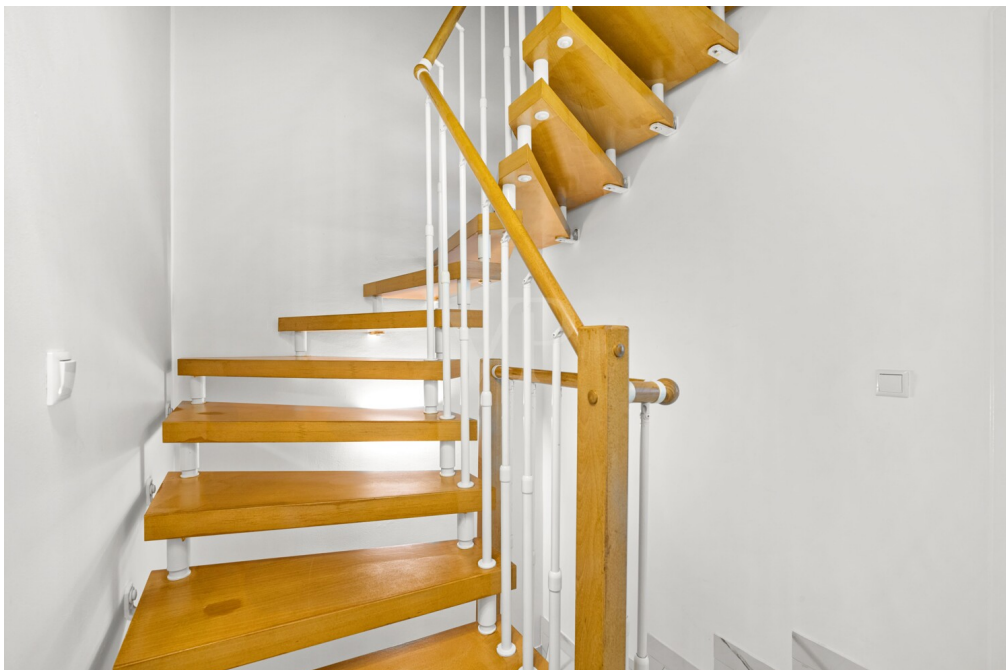


Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere Online-Immobilienbewertung unter www.von-poll.com 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.



Αριθμός ακινήτου: 25252008 - 22045 Hamburg - Jenfeld

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25252008 - 22045 Hamburg - Jenfeld

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25252008 - 22045 Hamburg - Jenfeld

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25252008 - 22045 Hamburg - Jenfeld

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25252008 - 22045 Hamburg - Jenfeld

Το ακίνητο



Marcel Karstens

Immobilienkaufmann (IHK)
Geprüfter freier Sachverständige
für Immobilienbewertung (WertCert®)
Geschäftstelleninhaber

T: 040 - 27 14 27 80

marcel.karstens@von-poll.com

www.von-poll.com



✦ KI-Basiertes Homestaging

Αριθμός ακινήτου: 25252008 - 22045 Hamburg - Jenfeld

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25252008 - 22045 Hamburg - Jenfeld

Το ακίνητο



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.

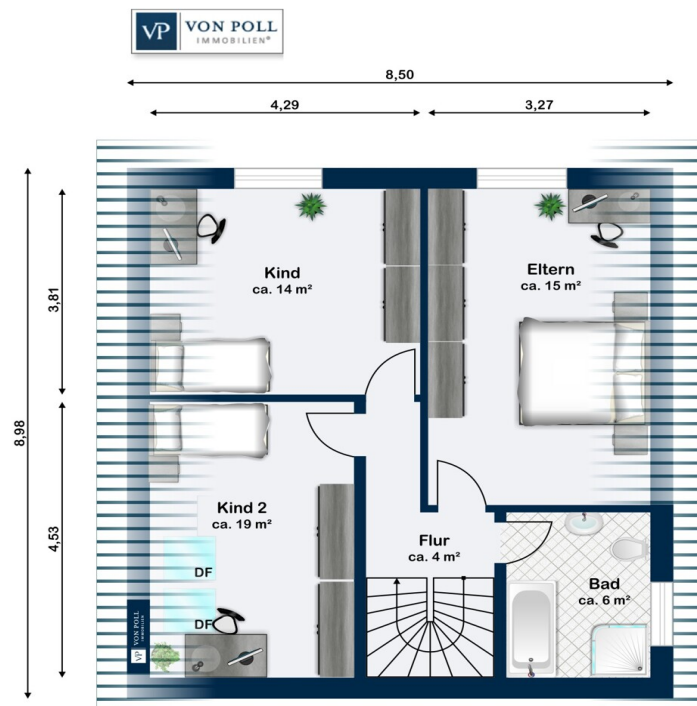
IHR ANSPRECHPARTNER:
SEBASTIAN PLASS
Baufinanzierungsspezialist

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

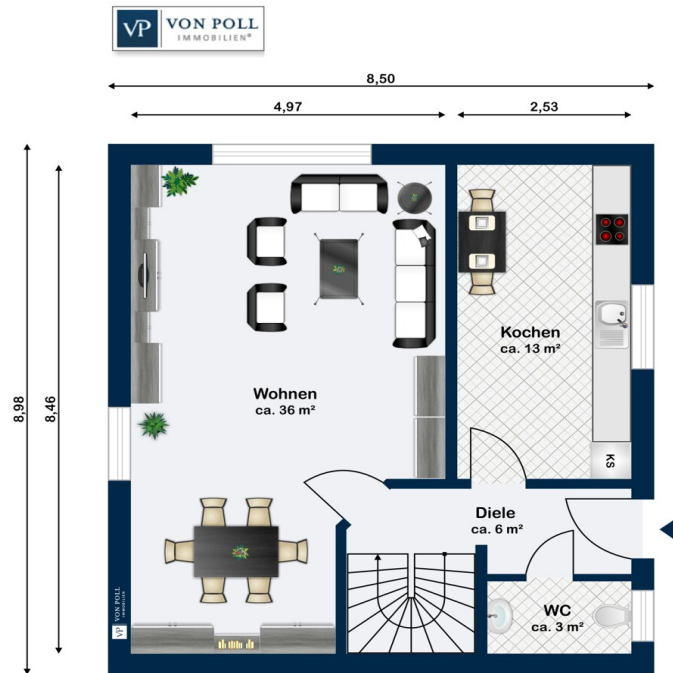
In freier Handelsvertretung für die FP Finance Hamburg GmbH & Co. KG

Αριθμός ακινήτου: 25252008 - 22045 Hamburg - Jenfeld

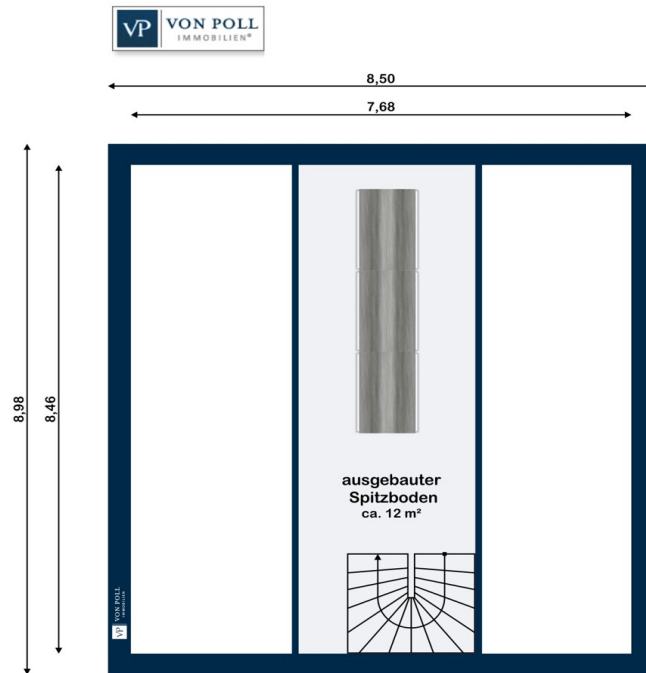
Κάτοψη



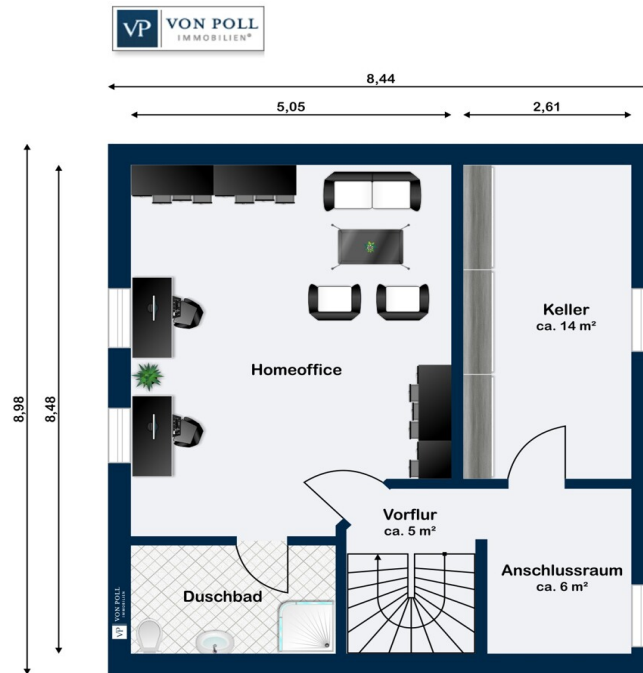
Dachgeschoss



Erdgeschoss



Dachboden



Kellergeschoss

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25252008 - 22045 Hamburg - Jenfeld

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η μοντέρνα ημι-ανεξάρτητη κατοικία, χτισμένη το 2003, προσφέρει ένα άνετο σπίτι με περίπου 115 τ.μ. χώρου διαβίωσης. Το σπίτι διαθέτει μια καλοσχεδιασμένη διαρρύθμιση και εντυπωσιάζει με τη σύγχρονη τεχνολογία του και ένα τελειωμένο υπόγειο. Το οικόπεδο περίπου 288 τ.μ. είναι καλοσχεδιασμένο και προσφέρει άφθονο χώρο για χαλάρωση σε εξωτερικούς χώρους. Μπαίνοντας στο σπίτι, θα εντυπωσιαστείτε αμέσως από τον φωτεινό και φιλόξενο χώρο εισόδου, από τον οποίο είναι άμεσα προσβάσιμοι όλοι οι χώροι διαβίωσης. Το ευρύχωρο σαλόνι αποτελεί την καρδιά του ισογείου. Τα μεγάλα παράθυρα παρέχουν άφθονο φυσικό φως και δημιουργούν μια ευχάριστη ατμόσφαιρα. Η διαρρύθμιση επιτρέπει διάφορες χρήσεις, καθιστώντας το σαλόνι και την τραπεζαρία ευέλικτο. Από εδώ, μπορείτε επίσης να έχετε πρόσβαση στη βεράντα και στον καλοδιατηρημένο κήπο. Η διπλανή, μοντέρνα κουζίνα προσφέρει άφθονο χώρο για μαγείρεμα μαζί. Ένα άλλο χαρακτηριστικό είναι η ενδοδαπέδια θέρμανση, η οποία προσφέρει άνετη ζεστασιά. Στον επάνω όροφο, υπάρχουν τρία υπνοδωμάτια με καλές αναλογίες, προσφέροντας άφθονο χώρο για οικογένεια, επισκέπτες ή ένα γραφείο στο σπίτι. Το φωτεινό, ευρύχωρο μπάνιο σε αυτόν τον όροφο διαθέτει μπανιέρα και προσφέρει κάθε άνεση. Ένα δεύτερο πλήρες μπάνιο βρίσκεται στο τελειωμένο υπόγειο, το οποίο έχει μετατραπεί σε χώρο διαβίωσης – ιδανικό για μεγαλύτερα νοικοκυριά ή επισκέπτες. Το υπόγειο μπορεί επίσης να χρησιμοποιηθεί με διάφορους τρόπους, όπως δωμάτιο χόμπι, γραφείο ή δωμάτιο επισκεπτών. Η τελειωμένη σοφίτα σας επιτρέπει να προσαρμόσετε αυτόν τον χώρο στις προτιμήσεις σας, είτε ως γραφείο στο σπίτι, είτε ως αποθηκευτικός χώρος είτε ως γκαρνταρόμπα. Αξίζει επίσης να αναφερθούν τα τεχνικά χαρακτηριστικά του ακινήτου: ένας εγκατεστημένος επιτοίχιος φορτιστής επιτρέπει την εύκολη φόρτιση ενός ηλεκτρικού οχήματος απευθείας στο σπίτι – ένα μελλοντικό πλεονέκτημα σε ένα ολοένα και πιο ηλεκτρισμένο τοπίο κινητικότητας. Το ακίνητο είναι μισθωμένο προς το παρόν

μέχρι το 2028. Αυτό παρέχει ασφάλεια σχεδιασμού και προσφέρει επίσης τη δυνατότητα χρήσης του ακινήτου για προσωπική χρήση στο μέλλον ή ως ασφαλές ενοικιαζόμενο ακίνητο. Το καθαρό ετήσιο ενοίκιο είναι 30.000,00 €, με αποτέλεσμα έναν πολλαπλασιαστή περίπου 21,6. Ολόκληρο το σπίτι εντυπωσιάζει με την άψογη κατάστασή του και τις σύγχρονες ανέσεις του. Η τοποθεσία του προσφέρει εύκολη πρόσβαση σε καταστήματα, σχολεία και εγκαταστάσεις αναψυχής. Χάρη στην ελκυστική γειτονιά, αυτό το σπίτι προσφέρει ιδανικές συνθήκες για διάφορους τρόπους ζωής. Επιτρέψτε μας να σας πείσουμε για τα πλεονεκτήματα αυτής της ημι-ανεξάρτητης κατοικίας κατά τη διάρκεια μιας επίσκεψης. Θα χαρούμε να σας παρέχουμε περισσότερες πληροφορίες ή να κανονίσουμε ένα προσωπικό ραντεβού για επίσκεψη.

Αριθμός ακινήτου: 25252008 - 22045 Hamburg - Jenfeld

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

Αριθμός ακινήτου: 25252008 - 22045 Hamburg - Jenfeld

Όλα για την τοποθεσία

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 Vorzüge einer sicheren, grünen und familienorientierten Nachbarschaft mit einer hervorragenden Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Für Familien, die Wert auf ein harmonisches Miteinander, eine umfassende Versorgung und eine lebenswerte Umgebung legen, bietet dieser Standort eine ideale Basis für eine glückliche und sorgenfreie Zukunft.

Αριθμός ακινήτου: 25252008 - 22045 Hamburg - Jenfeld

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 73.60 kwh/(m²*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 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.

Αριθμός ακινήτου: 25252008 - 22045 Hamburg - Jenfeld

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Marcel Karstens

Amtsstraße 20, 22143 Hamburg

Tel.: +49 40 - 27 14 278 0

E-Mail: hamburg.wandsbek@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com