

Hamburg – St. Georg

## Moderne 3ZI mit TG, Aufzug und SW-Balkon im Herzen von St.Georg!

????????? ??????????: 25187020



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

???? ??????: 690.000 EUR • ??????????: ca. 76,82 m<sup>2</sup> • ??????: 3

???????? ??????????: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

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

???????? ?????????: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

?? ??? ??????

|                    |                                 |                           |                       |
|--------------------|---------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25187020                        | ???? ?????                | 690.000 EUR           |
| ????????           | ca. 76,82 m <sup>2</sup>        | ????????                  | ??????                |
| ??????             | 3                               | ????????                  | Käuferprovision       |
| ??????             | 3                               |                           | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ??      | 2                               |                           | MwSt.) des            |
| ????????           |                                 |                           | beurkundeten          |
| ????????           | 1                               |                           | Kaufpreises           |
| ???? ?????????     | 2013                            | ??????                    | ??????                |
| ???? ?????????     | 1 x ?????, 40000<br>EUR (?????) | ????????????????<br>????? | ca. 4 m <sup>2</sup>  |
|                    |                                 | ??????                    | ?????, ?????????      |

???????? ??????????: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

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

|                                                    |                              |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ??????? ??????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ?????                        | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 65.50 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 26.07.2035                   | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                    | B             |
| ????? ???????????                                  | ??????? ??????<br>?????????? | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2013          |



???????? ??: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

?? ???????



???????? ?????: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

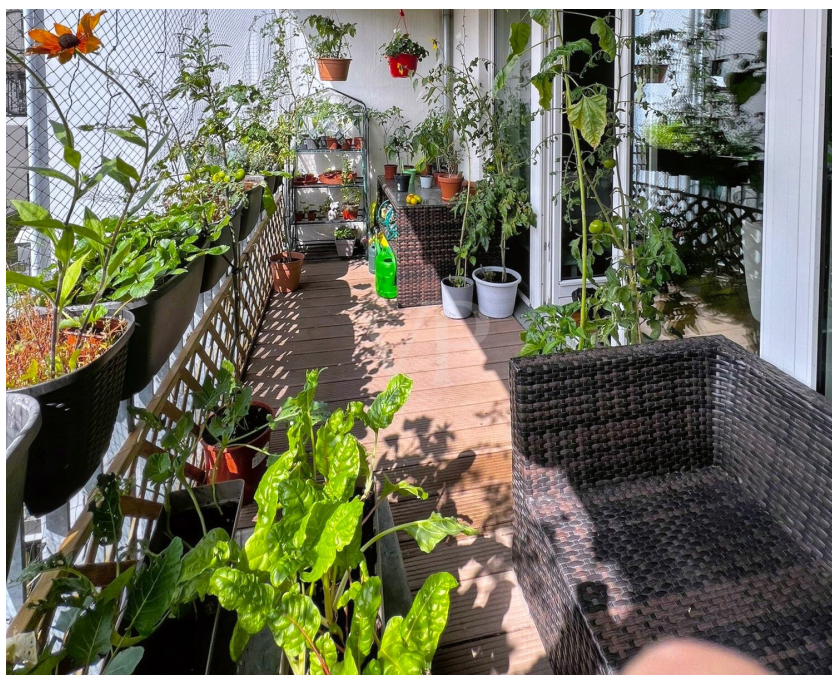
?? ???????





??????? ???????: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

?? ????????





??????? ???????: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

?? ????????



???????? ?????????: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

?? ?????????





??????? ???????: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

?? ????????



???????? ?????: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

?? ???????



???????? ??: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

?? ???????



Finanzierungsbeispiel - Wir beraten Sie gern!

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Kaufpreis:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 730.000 € |
| Nebenkosten:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 80.811 €  |
| Gesamtkosten:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 810.811 € |
| Eigenkapital:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 162.811 € |
| Finanzierungsbetrag:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 648.000 € |
| fester Sollzins*:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 3,16 %    |
| Ihre mtl. Rate:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2.786 €   |
| Ihr Ansprechpartner:<br>Philipp Schmedding<br>0172/8554200 - philipp.schmedding@vp-finance.de                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |
| <small>*Diesen Zins erhalten Sie bei einer entsprechenden Absicherung über eine Grundschuld. Die angenommene Tilgung liegt bei 10 Jahren. Der angenommene Belehnungsauftrag liegt bei 88 % der mtl. Jahresrate bei 3,23 %, die anfängliche Tilgung bei 2 %. Eventuell wird eine einwandfreie Einkommens- und Vermögenssituation vorausgesetzt. Die Auszahlung des Darlehens erfolgt annahmefähig in einer Summe.</small> |           |

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)





??????? ???????: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

?? ????????



??????? ???????: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

?? ???????

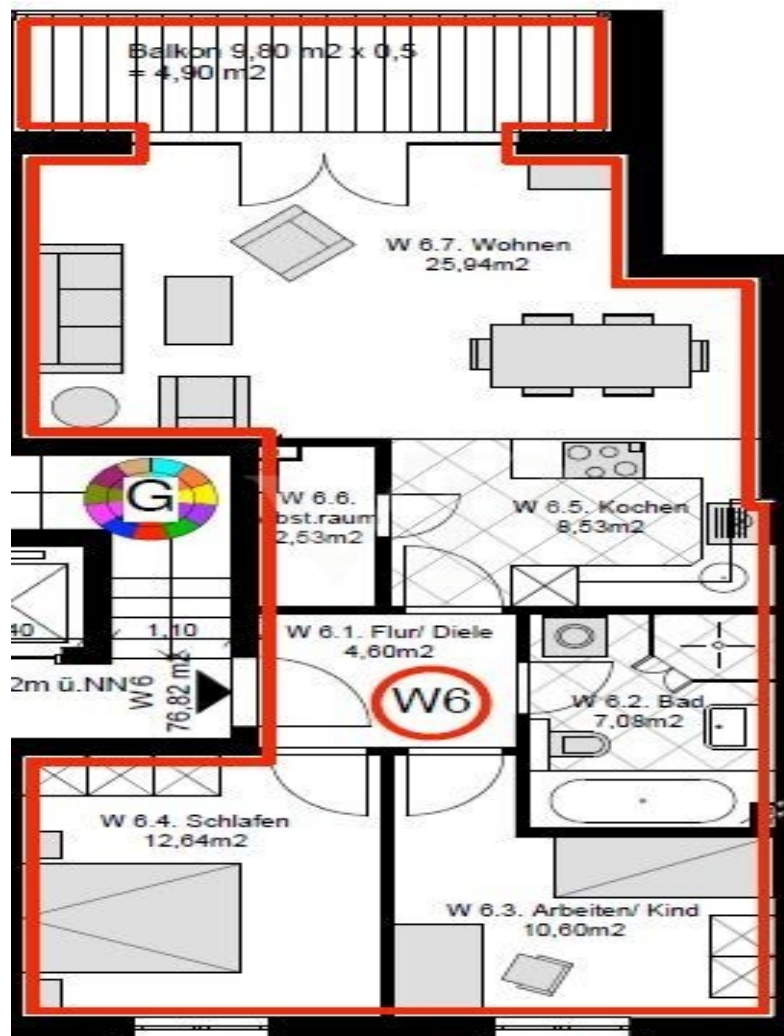


Matthias Preuß  
Immobilienmakler (IHK)  
Geschäftsstellenleiter  
**T: 040 - 41 34 63 30 0**  
matthias.preuss@von-poll.com

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

???????? ?????: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

??????





??????? ???????: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

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

Super zentral, frei geliefert und infrastrukturell perfekt gelegen, befindet sich diese wirklich wunderschöne und altersgerechte 3 Zi-Wohnung im 3. OG eines 2013 in St. Georg erbauten Neubaus. Nachhaltigkeit und eine ökologisch verträgliche Bauweise waren wichtige Aspekte bei der Planung. Umgeben von allen Geschäften des täglichen Bedarfs und nur ca. 750 Meter von der Außenalster entfernt, vereint dieser Standort alles, was Sie für ein modernes Stadtleben benötigen.

Der Grundriss ist mit drei Zimmern und einem zentralen Vollbad perfekt für ein bis 3 Personen ausgelegt. Ob Singles, Paare oder kleine Familien – durch die gute Raumaufteilung wird sich hier jeder sehr schnell wohl fühlen können. Durch die überall bodentiefen Fenster sowie der dem Wohnbereich vorgelagerte Südwest- Balkon zum Innenhof, gelangt stets viel Helligkeit in alle Räume. Besonders der schön angelegte Wohn- und Essbereich samt der zeitlosen, weißen und offen geplanten Einbauküche von Leicht mit Induktionsherd und Naturholz- Arbeitsplatte wird Ihnen direkt ins Auge fallen. Sie ist mit Elektrogeräten von Bosch ausgestattet.

Von einer Fußbodenheizung erwärmtes geöltes Eichenparkett begleiten Sie durch die ganze Wohnung und sorgt an kalten Tagen mit angenehmer Haptik für heimelige Wärme. Einzig das Bad ist gefliest. Es ist hochwertig ausgestattet und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch eine bodengleiche Dusche und ebenso über die Anschlussmöglichkeit für die Waschmaschine und den Trockner. Eine praktische Nische bietet ausreichend Platz für eine Garderobe, während der separierte Abstellraum gegenüber der Küche weiteren Stauraum offeriert. Ebenso steht ein geräumiger Kellerraum zur Verfügung. Der 10 m<sup>2</sup> große Balkon mit Süd-West-Ausrichtung ist ein Komfort spendendes Highlight der Wohnung. Hier lässt sich der Feierabend entspannt einleiten!

Per Aufzug gelangen Sie trockenen Fußes von der Tiefgarage bis hinauf in die Wohnung. Der TG- Stellplatz ist obligatorisch mit zu erwerben und kostet zusätzlich 40.000€.

Ärzte, Shopping, ÖPNV und vieles mehr liegt Dank der besonders guten Infrastruktur in direkter Umgebung. Der Hauptbahnhof ist fußläufig nur 600 Meter entfernt - ein perfektes Gesamtpaket besonders für Pendler oder Berufsreisende, die St. Georg kennen und schätzen.

Wichtig:

Immobilien neueren Baujahrs eignen sich auch bestens als eine Investition in die Zukunft, denn durch gute Vermietung und einer Jahresnettokaltmiete von zuletzt 21.388€ kann man auch über Anlage nachdenken. Im Wohngeld von insgesamt 361€ (für Wohnung

und Tiefgarage) sind auch derzeit etwa 90€ Heizkosten berücksichtigt.

3D- Rundgang: <https://tour.giraffe360.com/3143acf1ca644d1eaf225da41a4ead31/>

??????? ???????: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

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

### St. Georg

Leben und Wohnen im pulsierenden Szeneviertel oder entspannen und herunterkommen an der Außenalster? Der Stadtteil St. Georg ermöglicht Ihnen beides. Ausgehen zwischen der Langen Reihe und dem Steindamm, Besuche in Museen, entspannende Spaziergänge oder auspowern beim Sport an der Alster – so vielfältig wie St. Georgs Möglichkeiten sind auch seine quirligen Bewohner.

Mit rund 1,8 Quadratkilometern und ca. 11.500 Einwohnern gehört St. Georg eher zu den kleineren Stadtteilen Hamburgs. Benannt wurde der beliebte Stadtteil nach dem Krankenhaus St. Georg, welches heute das älteste KKH in Deutschland und zudem das größte in Hamburg ist.

Eine der buntesten und beliebtesten Straßen Hamburgs ist die Lange. Hier befinden sich verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Vielzahl an trendigen Cafés, Bars und Restaurants. Auch kulturell ist St. Georg mit dem Deutschen Schauspielhaus, dem Museum für Kunst und Gewerbe, dem Hansa- Theater sowie dem Savoy - Kino gut versorgt. Im Nordwesten begrenzt die schöne Außenalster, welche als Segel – Mekka bekannt ist, den Stadtteil. Mit ihren wunderschönen Spazierwegen eignen sich die gut 7,5 km hervorragend als Rundwanderweg oder als Joggingstrecke mitten in Hamburg. Ebenfalls sind Kindergärten und Sportvereine in Kürze zu erreichen. Hier haben Sie jede Menge Möglichkeiten Ihre Freizeit zu genießen.

Die Nachbarschaft St. Georgs etabliert sich durch Hohenfelde im Nordosten, Borgfelde im Osten, die Hafencity und Hammerbrook im Süden, die Innenstadt im Westen und der schönen Außenalster im Nordwesten.

Verkehrstechnisch ist der Stadtteil perfekt angebunden, da sich der Hamburger Hauptbahnhof in St. Georg befindet und auch nur 4 Minuten zu Fuß entfernt ist. Alle U-, S- und Regionalbahnlinien sowie diverse Buslinien (u. a. die Metrobusse 6, 17, 18 und zusätzlich die Buslinien 530 und 608) erschließen den Stadtteil und sorgen für kurze Wege. In ca. 30 – 45 Minuten erreichen Sie mit dem ÖPNV alle Stadtteile Hamburgs. Durch die zentrale Lage St. Georgs ist das einfache Erreichen des Flughafens und der großen Ausfahrtsstraßen garantiert.



??????? ?????????: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 65.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

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.

???????? ??????????: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

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

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

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)

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

---

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