

Hamburg – Barmbek-Nord

## Q21: Perfektes Gesamtpaket in Bestlage - langfristig vermietet!

???????? ??: 25187022



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

???? ??: 449.000 EUR • ??: ca. 54 m<sup>2</sup> • ??: 2

??????? ?????????: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

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

??????? ?????????: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

?? ??? ??????

|                    |              |             |                       |
|--------------------|--------------|-------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25187022     | ???? ?????? | 449.000 EUR           |
| ???????????        | ca. 54 m²    | ??????????? | ???????               |
| ???????            | 2            | ??????????? | Käuferprovision       |
| ?????????          | 2            |             | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ???     | 1            |             | MwSt.) des            |
| ??????????         |              |             | beurkundeten          |
| ??????????         | 1            |             | Kaufpreises           |
| ???? ????????????  | 2011         | ?????????   | ???????               |
| ????? ???????????? | 1 x ???????? | ??????????? | ???????????????       |
|                    | ??????????   |             | ?????????, ?????????? |

??????? ?????????: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

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

|                                                    |                              |                                                                             |               |
|----------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>??????????  | ?????????????????<br>??????????                                             | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ?????                        | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                    | 67.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 03.05.2033                   | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                  | B             |
| ????? ???????????                                  | ??????? ??????<br>?????????? | ????? ???????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2011          |

??????? ???????? : 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

?? ????????



???????? ?????????: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

?? ?????????



??????? ?????????: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

?? ????????



???????? ?????????: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

?? ?????????



??????? ???????? : 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

?? ????????



???????? ?????????: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

?? ?????????



???????? ?????????: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

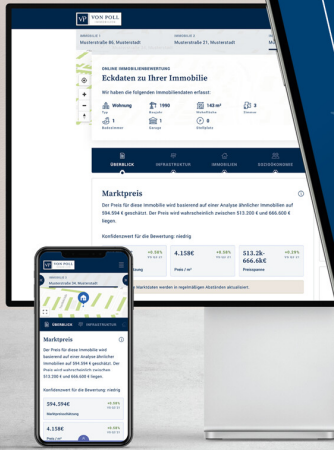
?? ?????????



??????? ???????? : 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

?? ????????





**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)

??????? ???????? : 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

?? ????????

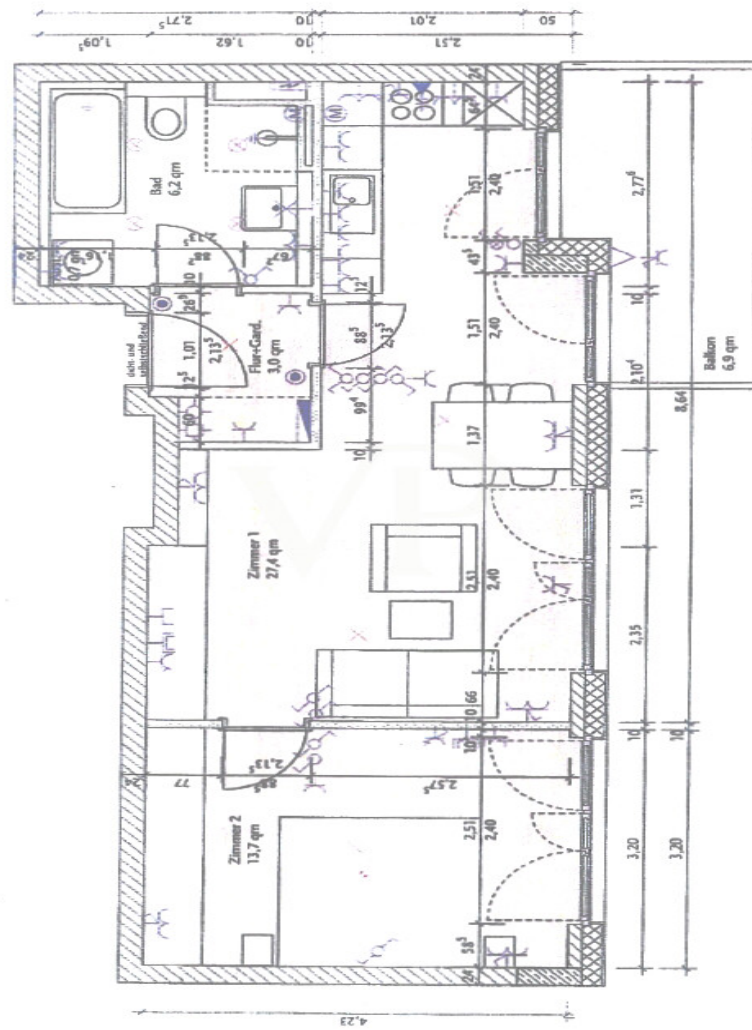


Matthias Preuß  
Immobilienmakler (IHK)  
Geschäftsstellenleiter  
**T: 040 - 41 34 63 30 0**  
matthias.preuss@von-poll.com

*www.von-poll.com*

???????? ?????: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

??????



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

??????? ???????? : 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

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

Sie haben eventuell keinen direkten eigenen Bedarf, sondern wollen sich etwas Schönes für in ein paar Jahren sichern? Sie wollen Angespartes "parken" und eine tolle Wohnung fürs barrierefreie Alter vorausplanen?

Sie wohnen bereits im Quartier 21 und wünschen sich, dass Ihr Kind wenn es groß ist, in der Nachbarschaft lebt?

Dann sollten wir dringend sprechen. Wir freuen uns auf Sie!

QUARTIER 21: das begehrteste Wohnareal Barmbek-Nords!

Diese helle und komplett nach Süden ausgerichtete 2-Zimmerwohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 2011. Die gesamte Anlage verfügt über insgesamt 25 Wohneinheiten, 2 Eingänge und ist auf einem ca. 1.657 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen. Das Quartier 21 ist ein wunderschönes Ensemble entstanden aus dem ehemaligen Krankenhausgelände und weitläufigen Grünanlagen. Es erfreut sich starker Beliebtheit durch weite grüne Erholungsflächen, sehr guter Infrastruktur und einer perfekten Harmonie zwischen kernsanierten Altbaugebäuden und energetisch zukunftssicheren Neubauten.

Die gut geschnittene Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 54 m<sup>2</sup> und liegt im 2. Obergeschoss. Ein Personenaufzug verbindet komfortabel vom Kellergeschoss und Tiefgarage direkt in das zweite Obergeschoss.

Sie betreten die Wohnung über einen kleinen Eingangsbereich mit Stauraum. Das moderne und zeitlose Vollbad mit bodengleicher Dusche und Badewanne zweigt hier direkt ab. Der herrlich offen gestaltete Wohn- und Essbereich bietet sowohl Großzügigkeit als auch sehr viel Helligkeit durch drei bodentiefe Fenster gen Süden. Er geht nahtlos in die gepflegte Einbauküche mit den klassischen Elektrogeräten über. Vom Küchenbereich aus gelangen Sie auf den nach Süden ausgerichteten Balkon, der den Wohnkomfort maximal optimiert und zum perfekten Gesamtpaket mit Blick ins Grüne und Abstand zu dem nächsten Gebäude einfach dazu gehört. Ein separater Kellerraum sowie ein komfortabler und im Kaufpreis enthaltener Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox sind ebenso vorhanden, wie der gemeinschaftliche Fahrradkeller.

Die Wohnung ist seit 2012 an für aktuell 900 € nettokalt und inklusive des Tiefgaragenplatzes an denselben Mietenden vermietet. Die Kaltmiete erhöht sich alle 2 Jahre per Staffel um 20€.

Das Angebot überzeugt nicht nur durch die solide Bauweise des Gebäudes, sondern

auch durch die überaus zentrale Lage zwischen "Fuhle" und Stadtpark mit  
ausgezeichneter Infrastruktur.

??????? ?????????: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

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

- \* offene Küche
- \* Eichenparkett
- \* Fußbodenheizung
- \* Fernwärme
- \* HWR mit Waschmaschinenanschluss
- \* Holzfenster mit 3-fach Verglasung
- \* Bodentiefe Fenster
- \* Balkon mit Südausrichtung
- \* TG-Stellplatz mit Wallbox
- \* Kellerraum
- \* Fahrstuhl

??????? ?????????: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

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

## QUARTIER 21

Nördlich des Hamburger Stadtparks ist auf dem Gelände des früheren Krankenhauses Barmbek das neue Quartier 21 entstanden, das seinen Namen von 21 alten markanten Backsteinbauten, die unter Denkmalschutz gestellt wurden, erhalten hat.

Gleichzeitig steht der Name aber auch für das Konzept, das hier verwirklicht worden ist: ein generationenübergreifendes Wohnen und Arbeiten im 21. Jahrhundert.

Neben Stadthäusern und Wohnungen mit einem vielfältigen Angebot an Wohnraum sind hier Flächen für Bildungs-, Sozial- und Gesundheitseinrichtungen sowie für Büro, Gastronomie und Einzelhandel geschaffen worden – ein eigener kleiner Stadtteil, der Platz für Menschen jeden Alters zum Wohnen und zum Arbeiten bereithält.

Zahlreiche ansprechende Cafés und Bars und gute Restaurants prägen das nähere Umfeld. Für Sportliebhaber befindet sich der David Lloyd Meridian Club "gleich um die Ecke".

Alle Einkäufe des täglichen Bedarfs können in der Fuhlsbüttler Straße bequem zu Fuß erledigt werden. Darüber hinaus bietet Ihnen die Hamburger Meile, die mit dem Auto in 5 Minuten zu erreichen ist, vielfältige Shoppingmöglichkeiten.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend. Nur wenige Meter entfernt, befindet sich eine Bushaltestelle Hartzloh. Die S-Bahn-Haltestelle Rübenkamp liegt ca. 460 Meter entfährt.

??????? ?????????: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.5.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 67.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.

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.

???????? ??????????: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

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

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

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)