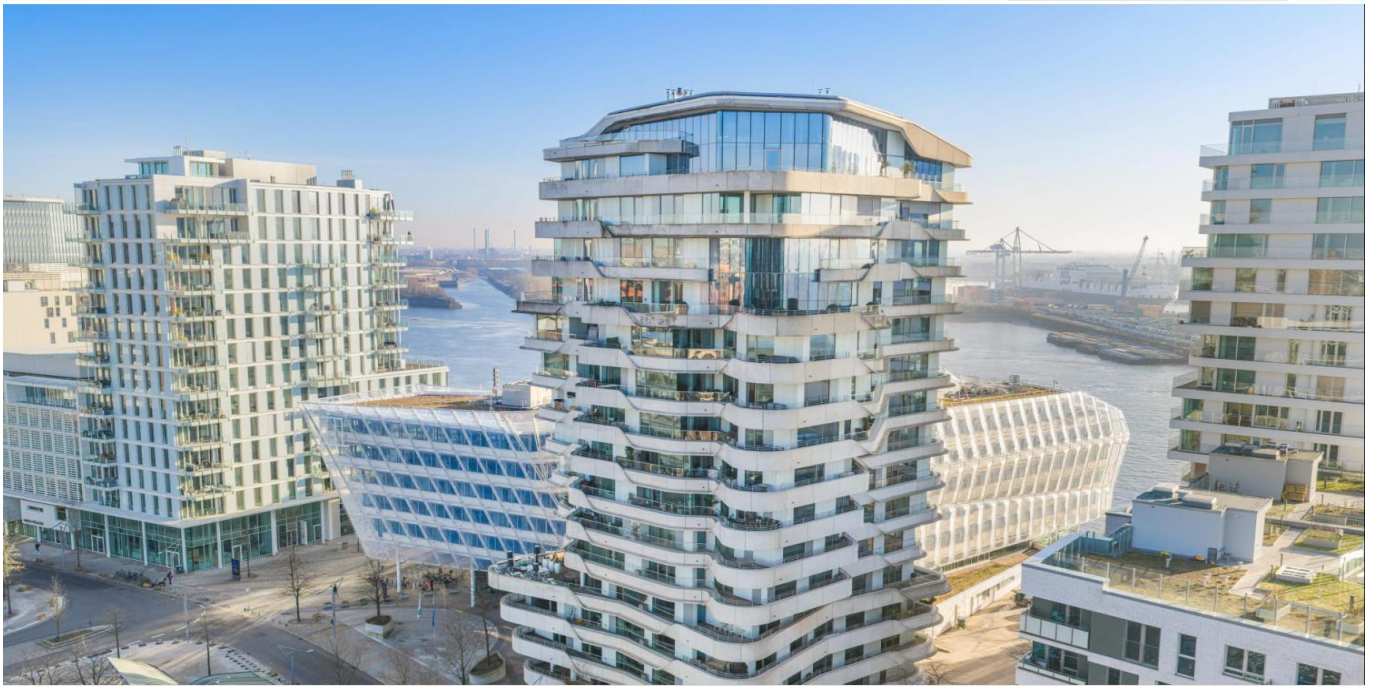


Hamburg – HafenCity

# Hamburger Ikone: Exklusives Schmuckstück im 10.OG mit Hafenblick!

???????? ?????: 26187003



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

???? ?????: 2.450.000 EUR • ?????: ca. 171 m<sup>2</sup> • ?????: 5

???????? ??????????: 26187003 - 20457 Hamburg – HafenCity

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

???????? ??????????: 26187003 - 20457 Hamburg – HafenCity

?? ??? ??????

|                     |              |               |                       |
|---------------------|--------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ?????????? | 26187003     | ????? ??????? | 2.450.000 EUR         |
| ????????????        | ca. 171 m²   | ????????????  | ???????               |
| ???????             | 10           | ????????????  | Käuferprovision       |
| ?????????           | 5            |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ???????????? ???    | 2            |               | MwSt.) des            |
| ??????????          |              |               | beurkundeten          |
| ??????????          | 2            |               | Kaufpreises           |
| ????? ????????????? | 2009         | ?????????     | ???????               |
|                     |              | ????????????  |                       |
| ????? ????????????? | 2 x ???????? | ???????       | ????????????????      |
|                     | ??????????   |               | ?????????, ?????????? |

???????? ??????????: 26187003 - 20457 Hamburg – HafenCity

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

|  |                              |  |                |
|--|------------------------------|--|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ??????? ??????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????  | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                  | ?????                        | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 107.30 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 13.06.2034                   | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                    | D              |
| ????? ???????????                                  | ??????? ??????<br>?????????? | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2008           |

???????? ?????????: 26187003 - 20457 Hamburg – HafenCity

?? ?????????





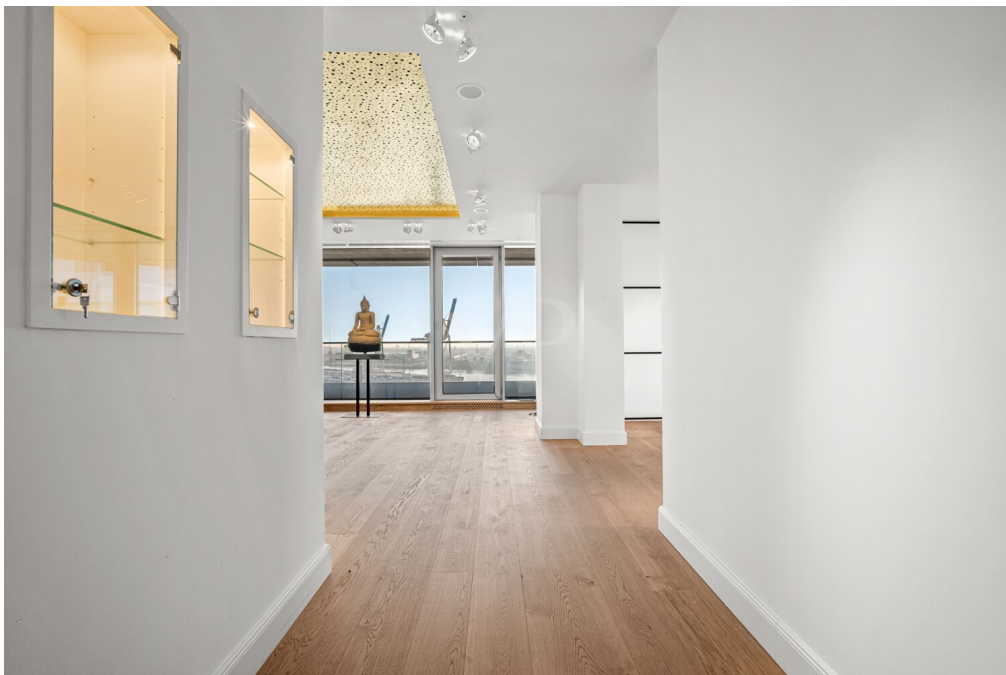
???????? ?????????: 26187003 - 20457 Hamburg – HafenCity

?? ????????



???????? ?????????: 26187003 - 20457 Hamburg – HafenCity

?? ?????????





???????? ?????????: 26187003 - 20457 Hamburg – HafenCity

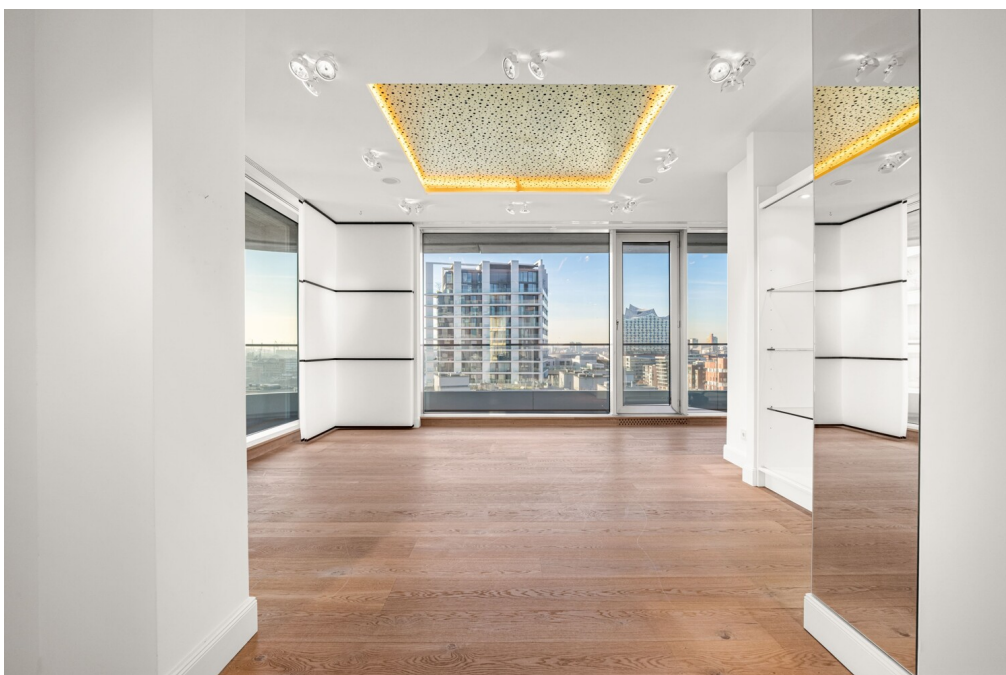
?? ?????????





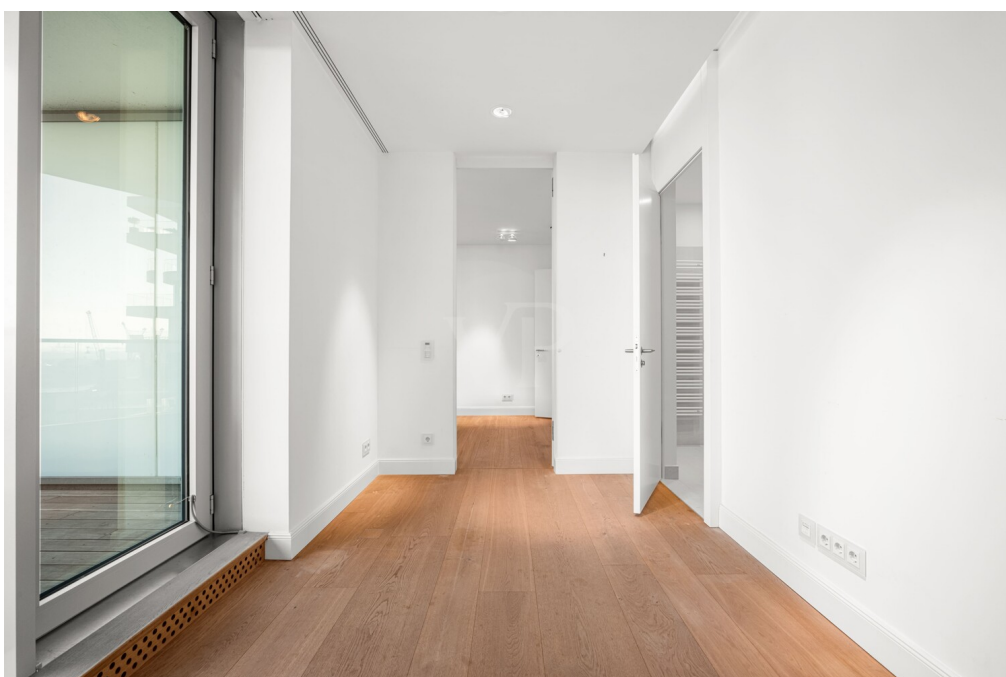
???????? ??: 26187003 - 20457 Hamburg – HafenCity

?? ???????



???????? ??????????: 26187003 - 20457 Hamburg – HafenCity

?? ?????????



???????? ?????????: 26187003 - 20457 Hamburg – HafenCity

?? ?????????



**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.

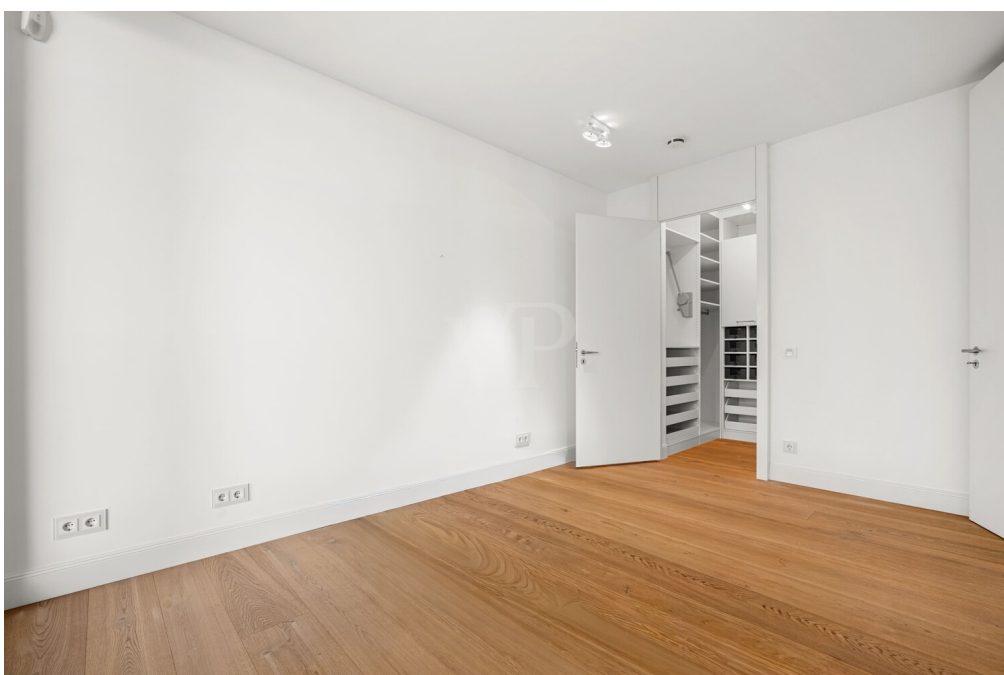
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





???????? ??: 26187003 - 20457 Hamburg – HafenCity

?? ???????



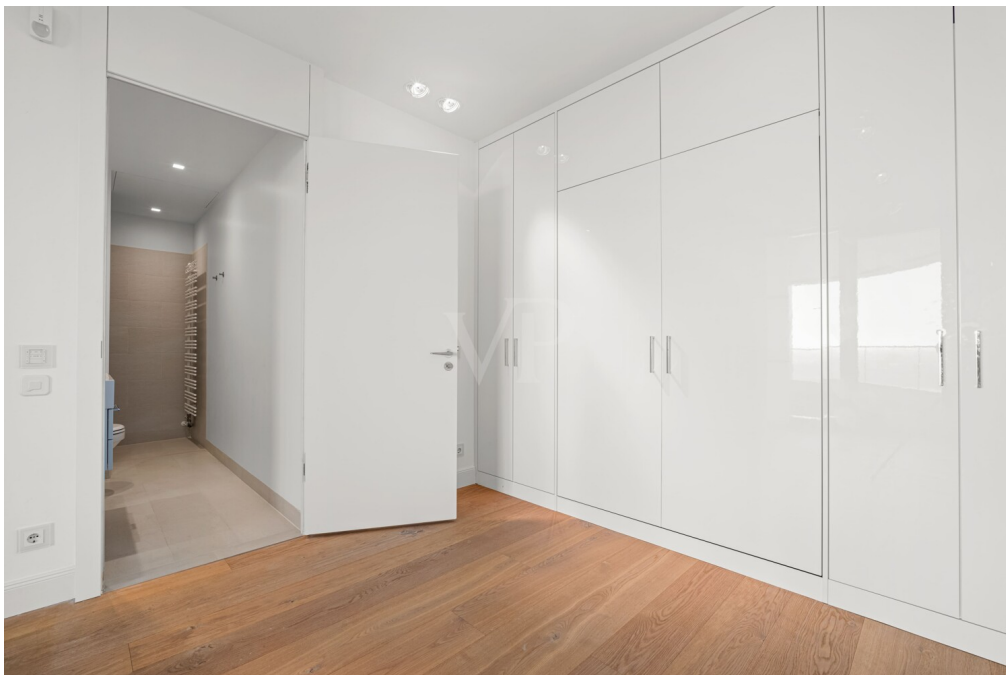
???????? ?????????: 26187003 - 20457 Hamburg – HafenCity

?? ?????????



???????? ??????????: 26187003 - 20457 Hamburg – HafenCity

?? ?????????





???????? ??: 26187003 - 20457 Hamburg – HafenCity

?? ???????



???????? ?????????: 26187003 - 20457 Hamburg – HafenCity

?? ?????????



???????? ?????????: 26187003 - 20457 Hamburg – HafenCity

?? ????????



Finanzierungsbeispiel - Wir beraten Sie gern!

|   |             |
|---|-------------|
| Kaufpreis:                                      | 2.450.000 € |
| Nebenkosten:                                    | 271.215 €   |
| Gesamtkosten:                                   | 2.721.215 € |
| Eigenkapital:                                   | 541.215 €   |
| Finanzierungsbetrag: 2.180.000 €                |             |
| fester Sollzins*:                               | 3,29 %      |
| Ihre mtl. Rate:                                 | 9.610 €     |
| Ihr Ansprechpartner:                            |             |
| Philipp Schmedding                              |             |
| 0172/8554200 - philipp.schmedding@vp-finance.de |             |

\*Diesen Zins erhalten Sie bei einer vorrangigen Absicherung über eine Grundschuld. Die angenommene Zinsbindung liegt bei 30 Jahren. Der angenommene Beleihungsschuld liegt bei 80 % der d.h. maximal bei 1,721.215 €. Die anfängliche Tilgung bei 2 % überläßt wird eine einwandfreie Einkommens- und Vermögenssituation vorausgesetzt. Die Auszahlung des Darlehens erfolgt anteilsmäßig in einer Summe.

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

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



???????? ?????????: 26187003 - 20457 Hamburg – HafenCity

?? ????????



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)*

???????? ??: 26187003 - 20457 Hamburg – HafenCity

??????



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

???????? ??????????: 26187003 - 20457 Hamburg – HafenCity

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

Diese außergewöhnliche 5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 10. Obergeschoss des ikonischen Marco-Polo-Towers in der Hamburger HafenCity und vereint luxuriöses Wohnen mit höchster architektonischer Qualität. Auf beeindruckende Weise verbindet dieses Schmuckstück Großzügigkeit, Flexibilität und einen unvergleichlichen Panoramablick in drei Himmelsrichtungen über Hafen, Elbe und Stadt.

Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, der bei Bedarf die Trennung in zwei eigenständige Wohneinheiten ermöglicht – ideal sowohl für anspruchsvolle Eigennutzer als auch für Investoren oder Mehrgenerationenkonzepte. Aktuell verfügt das Objekt über zwei großzügige Schlafzimmer, zwei hochwertig ausgestattete Bäder sowie weitläufige Wohn- und Aufenthaltsbereiche.

Herzstück der Wohnung ist der repräsentative Wohnbereich - lichtdurchflutet - mit spektakulären Panoramafenstern. Die vergoldete Decke setzt hierbei ein einzigartiges Design-Statement und unterstreicht den exklusiven Charakter dieses besonderen Raumes. Die bodentiefen Fenster sorgen den ganzen Tag über für ein außergewöhnliches Lichtspiel und lassen Innen- und Außenraum harmonisch miteinander verschmelzen.

Ein absolutes Highlight stellt der umlaufende Balkon dar, der sich über drei Seiten der Wohnung erstreckt und unterschiedliche Bereiche ermöglicht. Er eröffnet atemberaubende Ausblicke auf den Hafen, die Elbe und die Hamburger Skyline und bietet zu jeder Tageszeit sonnige wie geschützte Rückzugsorte im Freien – ein Privileg, das nur wenige Objekte in dieser Lage bieten.

Die hochwertige und wenig genutzte Ausstattung erfüllt hohe Ansprüche: Edle Materialien, hochwertige Oberflächen und eine erstklassige Ausführungsqualität prägen das Gesamtbild dieser exklusiven Immobilie. Zwei Tiefgaragenstellplätze sorgen für maximalen Komfort. Ebenso stehen zwei Kellerräume zur Verfügung.

Abgerundet wird das Angebot durch den Concierge-Service des Marco-Polo-Towers, der den Bewohnern ein Höchstmaß an Service, Sicherheit und diskretem Luxus bietet.

Diese Immobilie steht für exklusives Wohnen in einer der prestigeträchtigsten Adressen Hamburgs – ein einzigartiges Zuhause mit ikonischem Ausblick und außergewöhnlicher Lebensqualität!



??????? ?????????: 26187003 - 20457 Hamburg – HafenCity

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

- Eichenparkett
  - Fußbodenheizung
  - 3-fach Verglasung
  - Alarmanlage
  - innenliegende Jalousien
  - vergoldete Decken im Wohnbereich
  - japanische Schiebeelemente zur zusätzlichen Beschattung
  - integriertes Soundsystem in der Decke
  - hochwertige Einbauten (Schränke und versenkte Vitrinen )
  - mehrere Balkonbereiche (alle miteinander verbunden)
  - begehbare Kleiderschrank
  - zwei Wohnungsgrundbücher, die derzeitige Großeinheit ist teilbar in 2 kleinere Wohnungen:
- 1 x 3 Zimmer mit ca. 92 m<sup>2</sup> und 1 x 2 Zimmer mit ca. 79 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 26187003 - 20457 Hamburg – HafenCity

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

HafenCity Hamburg:

Der Marco-Polo-Tower befindet sich in einer der spektakulärsten und begehrtesten Lagen Deutschlands – mitten in der Hamburger HafenCity, direkt an der Elbe und mit der Elbphilharmonie im Blick. Als architektonisches Wahrzeichen prägt das markante Gebäude die Skyline der Stadt und bildet einen einzigartigen Übergang zwischen urbanem Leben und maritimer Weite. Kaum ein anderer Standort in Hamburg vereint Hafenatmosphäre, moderne Stadtentwicklung und exklusives Wohnen in dieser Form.

Unmittelbar am Wasser gelegen, eröffnet sich ein unvergleichlicher Blick auf die Elbe, den aktiven Hafen mit seinem internationalen Schiffsverkehr sowie auf die Hamburger Innenstadt. Das Zusammenspiel aus historischer Hafenstruktur, moderner Architektur und offener Wasserfläche verleiht der Lage eine außergewöhnliche Dynamik und Strahlkraft – ein Panorama welches sogleich beeindruckend bei Tag wie auch atemberaubend bei Nacht ist!

Die HafenCity gilt als eines der ambitioniertesten innerstädtischen Entwicklungsprojekte Europas und steht für urbanes Leben auf höchstem Niveau. Der Marco-Polo-Tower selbst fungiert als Solitärbau und Landmarke, die das Hafen- und Stadtbild gleichermaßen bereichert. Wohnen an diesem Standort bedeutet, Teil eines lebendigen, weltoffenen Quartiers zu sein und zugleich einen exklusiven Rückzugsort in erster Wasserlage zu genießen – eine Lage, die in Hamburg ihresgleichen sucht.

In direkter Umgebung des Marco-Polo-Towers finden sich exzellente Restaurants, Cafés, kulturelle Highlights wie die Elbphilharmonie sowie hochwertige Einkaufsmöglichkeiten und das jüngst eröffnete Westfield-Center - ein Einkaufszentrum der Superlative. Gleichzeitig bietet die Lage kurze Wege in die Hamburger City (Jungfernstieg), zur Speicherstadt und zu den wichtigsten Verkehrsachsen. Die Elbbrücken sind schnell erreicht, um die Autobahnen stadtauswärts zu nutzen und die U-Bahn bringt sie direkt mit nur 2 Stationen direkt ins Zentrum.

??????? ?????????: 26187003 - 20457 Hamburg – HafenCity

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.6.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 107.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.



???????? ??????????: 26187003 - 20457 Hamburg – HafenCity

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

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

Matthias Preuß

---

Papenhuder Straße 27, 22087 Hamburg  
Tel.: +49 40 41 34 63 30-0  
E-Mail: hamburg.alster-ost@von-poll.com

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

---

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