

Hamburg – Jenfeld

## Modern ikerház, 2028-tól költözhető

VP azonosító: 25252008

360°-Rundgang



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

VÉTELÁR: 649.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 114,91 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 288 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Áttekintés

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| VP azonosító          | 25252008                  |
| Hasznos lakótér       | ca. 114,91 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Nyeregteto                |
| Szobák                | 4                         |
| Hálósobák             | 3                         |
| Fürdoszobák           | 2                         |
| Építés éve            | 2003                      |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Beálló                |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 649.000 EUR                                                               |
| Ház                  | Ikerház fele                                                              |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha               |

VP azonosító: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                    |            |
|----------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                    | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                      | Gáz        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratá | 15.10.2035 |
| Energiaforrás                                      | Gáz        |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 73.60 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | B                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2003                |

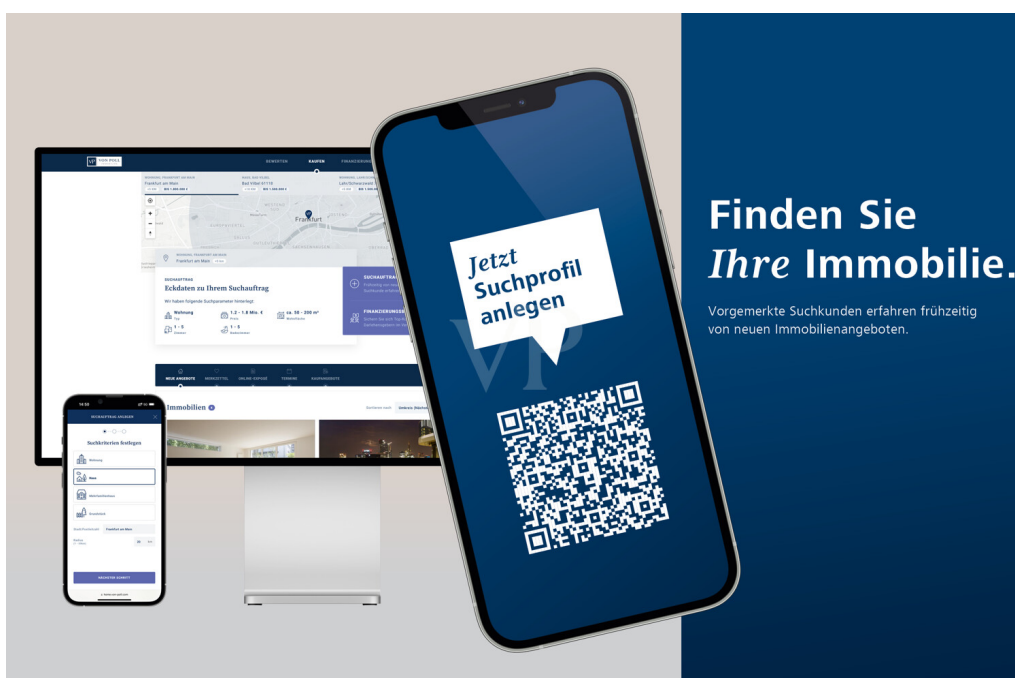
VP azonosító: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Az ingatlan



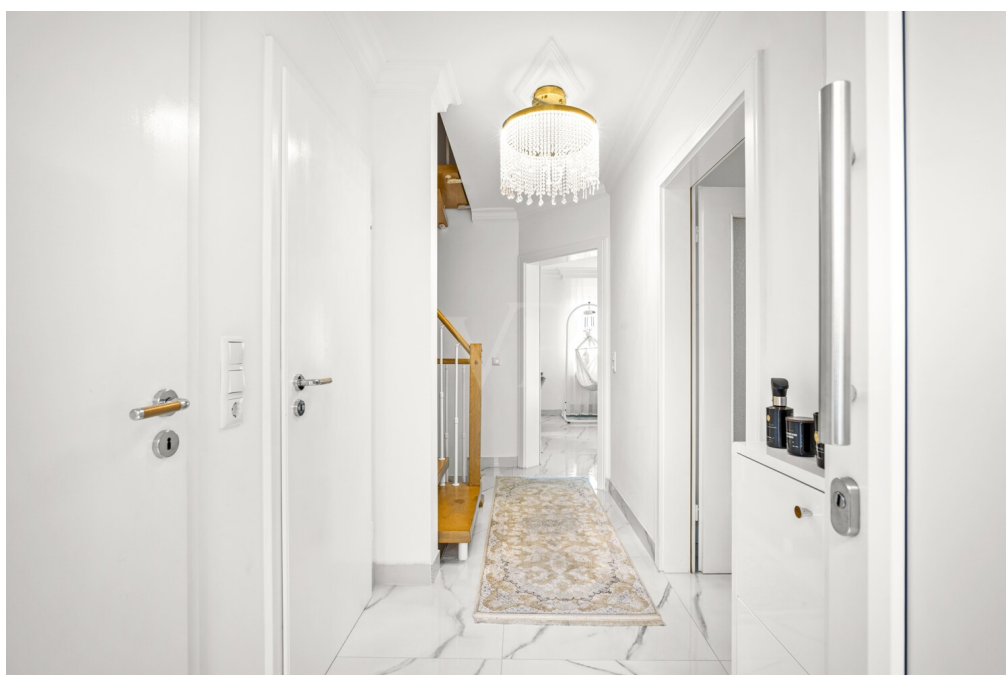
VP azonosító: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Az ingatlan



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



VP azonosító: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Az ingatlan



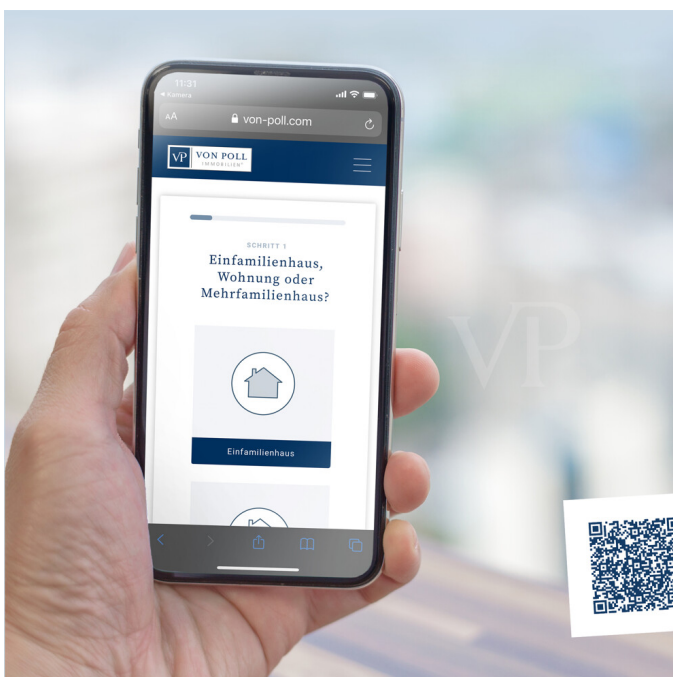
VP azonosító: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Az ingatlan



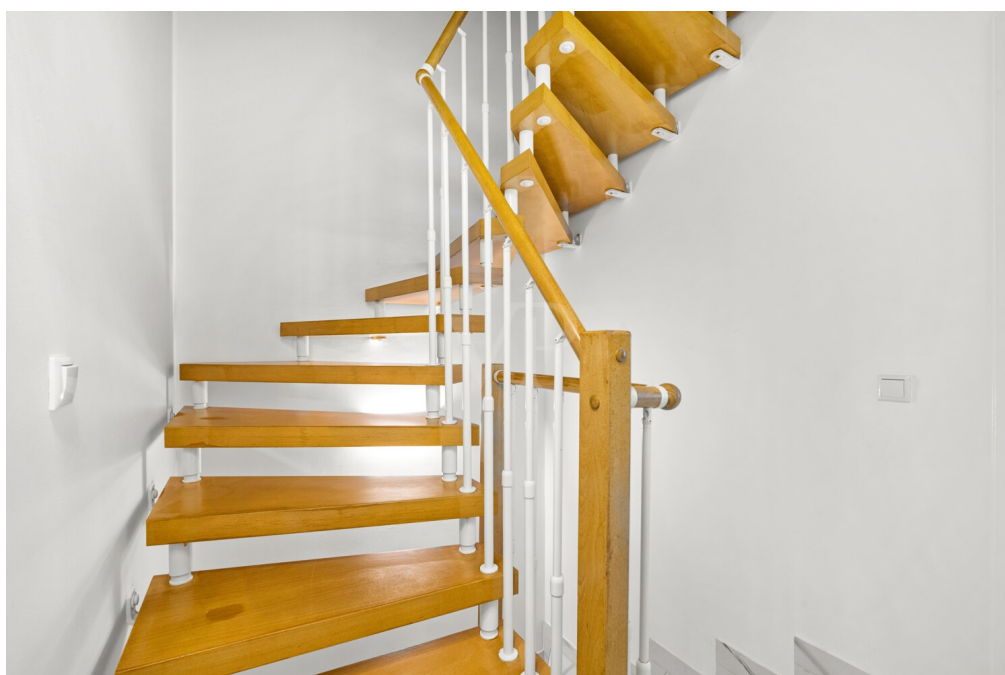
**Sie möchten  
den Wert  
Ihrer Immobilie  
wissen oder  
diese verkaufen?**

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.



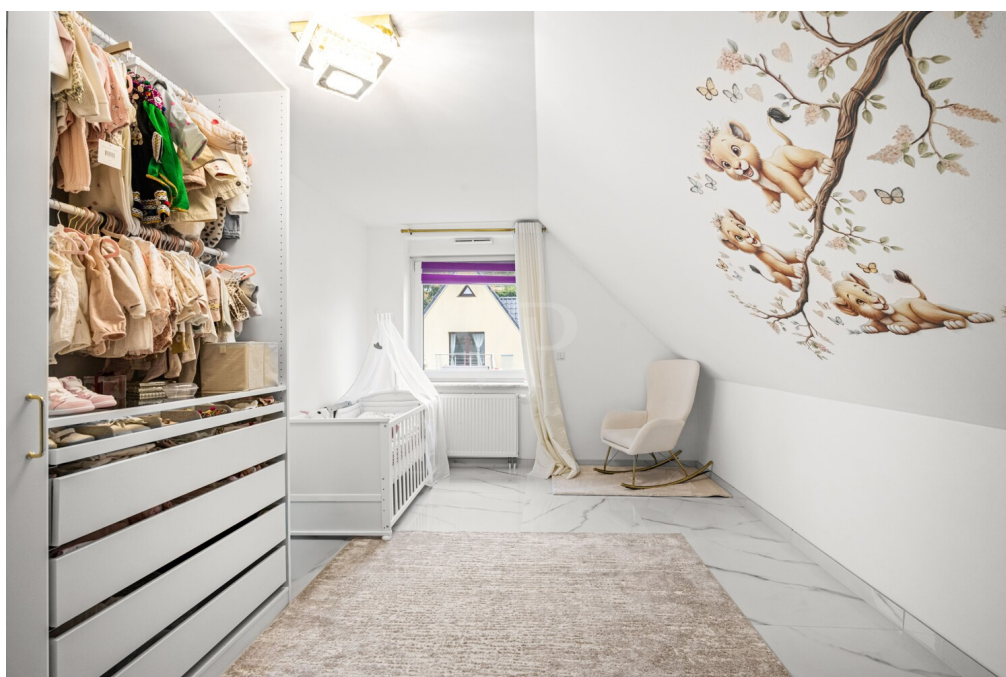
VP azonosító: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Az ingatlan



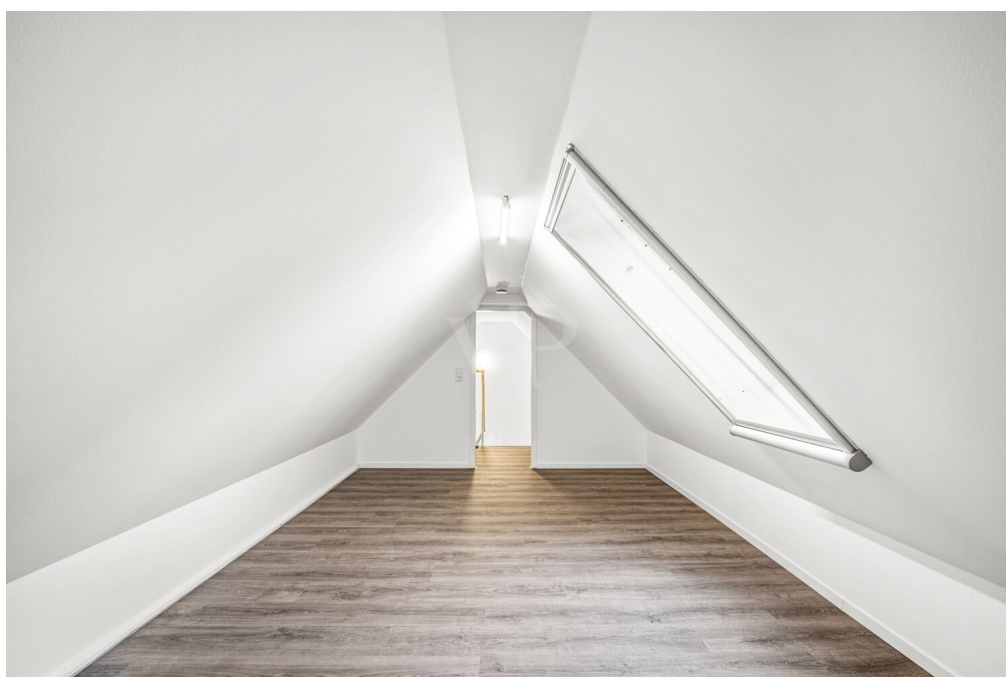
VP azonosító: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Az ingatlan



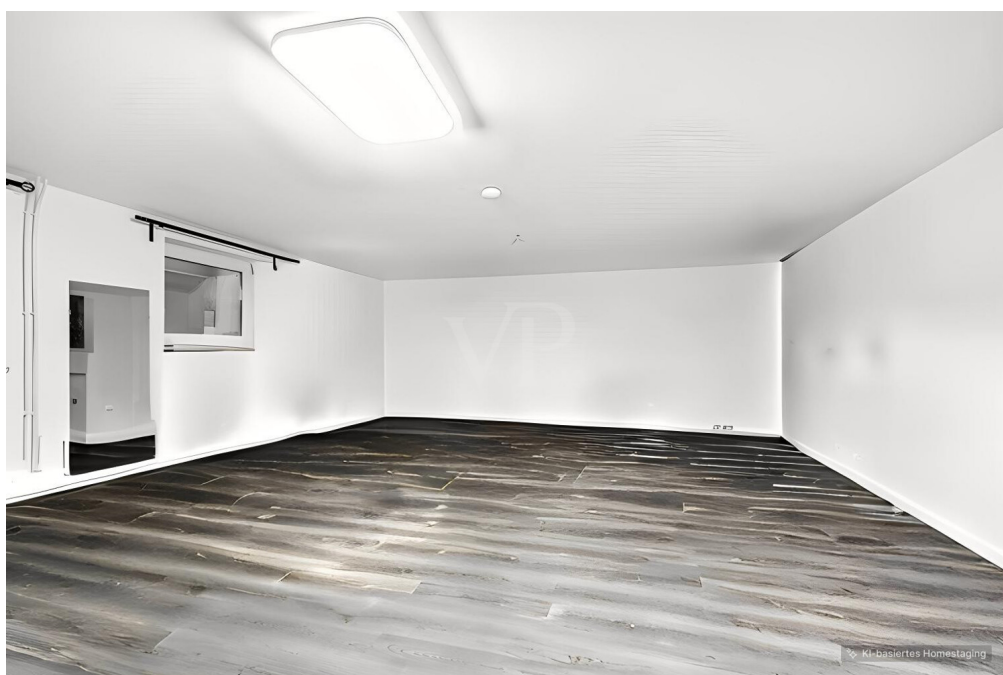
**Marcel Karstens**

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

**T: 040 - 27 14 27 80**

[marcel.karstens@von-poll.com](mailto:marcel.karstens@von-poll.com)

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



VP azonosító: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Az ingatlan



### 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

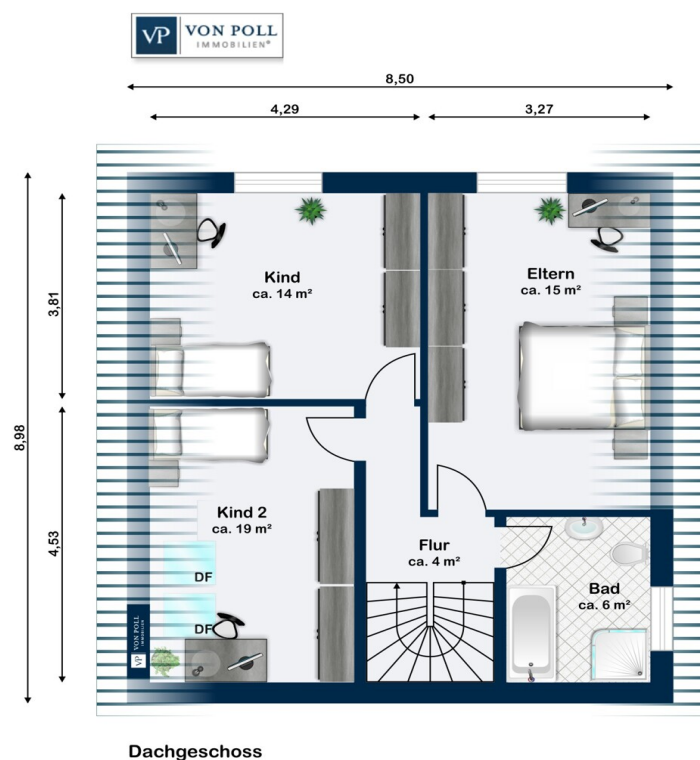
M.: 0162 - 406 40 17  
sebastian.plass@vp-finance.de

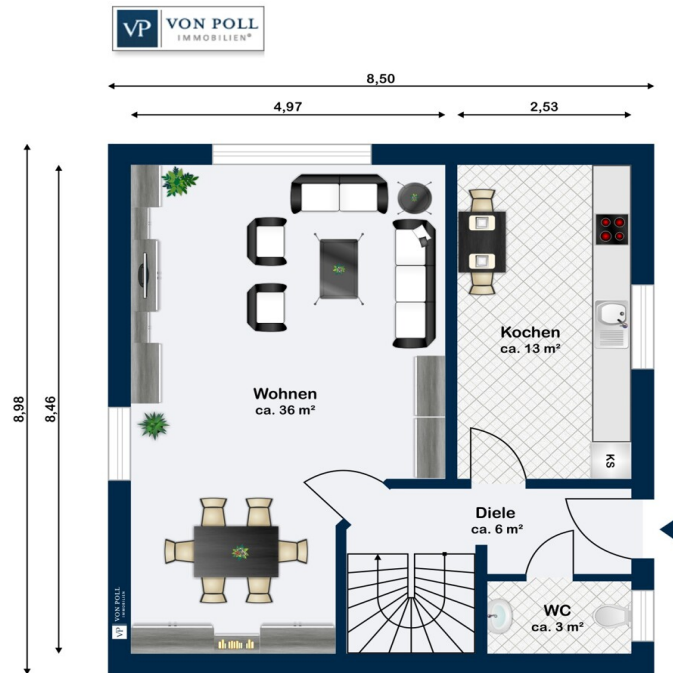
In freier Handelsvertretung für die VP Finance Hamburg GmbH & Co. KG

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

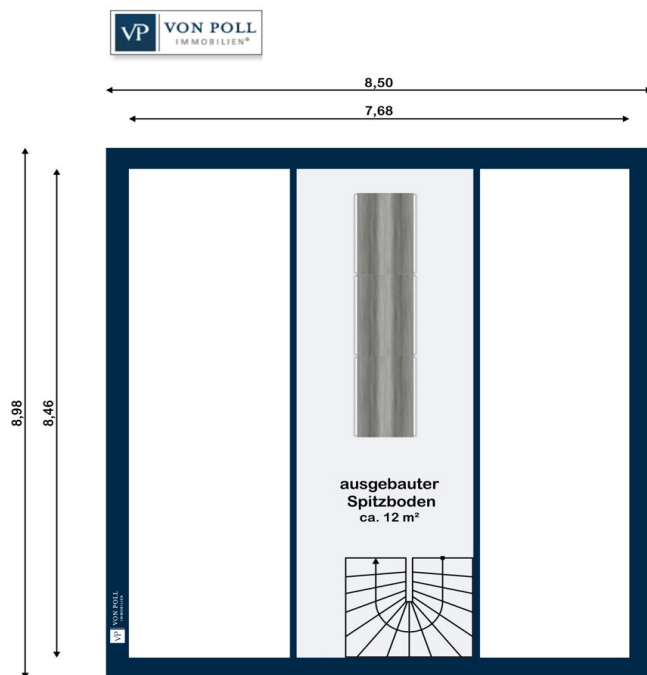
VP azonosító: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Alaprajzok

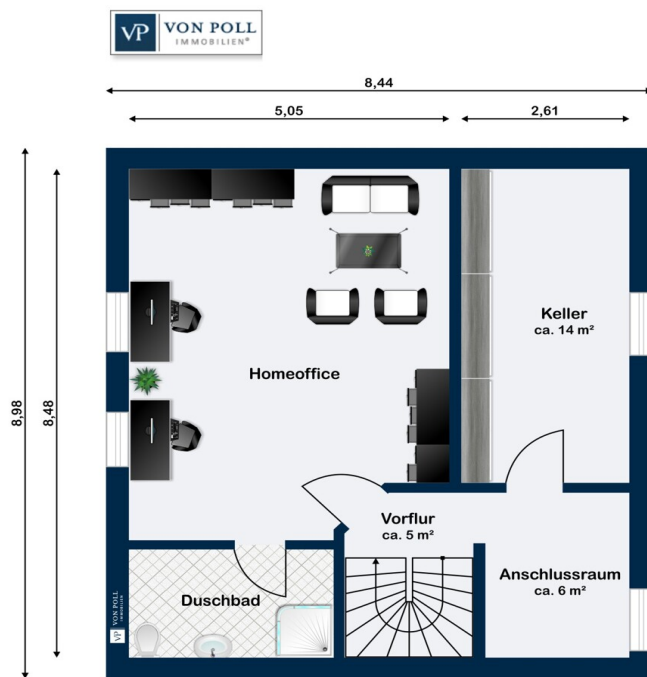




Erdgeschoss



Dachboden



Kellergeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Az első benyomás

Ez a 2003-ban épült modern ikerház kényelmes otthonot kínál, körülbelül 115 m<sup>2</sup> lakótérrel. A ház jól megtervezett elrendezése, modern technológiával és kész pincével lenyugózó. A körülbelül 288 m<sup>2</sup>-es telek jól megtervezett, és rengeteg helyet kínál a szabadtéri kikapcsolódáshoz. A házba belépve azonnal megragadja a világos és hívogató bejárat, ahonnan minden lakótér közvetlenül megközelíthető. A tágas nappali a földszint szívéét alkotja. A nagy ablakok rengeteg természetes fényt biztosítanak, és kellemes hangulatot teremtenek. Az elrendezés lehetővé teszi a változatos felhasználást, így a nappali és az étkező rugalmasan alakítható. Innen a teraszra és a gondozott kertbe is ki lehet jutni. A szomszédos, modern konyha rengeteg helyet kínál a közös főzéshez. További fénypont a padlófűtés, amely kellemes meleget biztosít. Az emeleten három arányos hálószoba található, amelyek bőséges helyet biztosítanak a családnak, a vendégeknek vagy egy dolgozószoba számára. Az ezen a szinten található világos, tágas fürdőszoba kádval rendelkezik, és minden kényelmet kínál. Egy második, teljes fürdőszoba található a kész alagsorban, amelyet lakótérre alakítottak át – ideális nagyobb háztartások vagy vendégek számára. Az alagsor többféleképpen is használható, például hobbiszobaként, irodaként vagy vendégszobaként. A kész padlás lehetővé teszi, hogy ezt a területet az Ön igényei szerint alakítsa ki, legyen szó akár otthoni irodáról, tárolóhelyiségről vagy gardróbzsobáról. Az ingatlan muszaki jellemzői is említést érdemelnek: a beépített falitöltődoboz lehetővé teszi az elektromos járművek kényelmes töltését közvetlenül otthon – ez jövőbiztos elony az egyre inkább elektromos mobilitási környezetben. Az ingatlan jelenleg 2028-ig bérbe van adva. Ez tervezési biztonságot nyújt, és lehetőséget kínál arra is, hogy az ingatlant a jövőben személyes használatra vagy biztonságos bérbeadásra használják. Az éves bérleti díj nettó 30 000,00 euró, ami körülbelül 21,6-os szorzót jelent. Az egész ház kifogástalan állapotával és modern felszereltségével lenyugózó. Elhelyezkedésének köszönhetően könnyen megközelíthetők üzletek, iskolák és szabadidős létesítmények. A vonzó környéknek köszönhetően ez a ház ideális feltételeket biztosít a különböző életstílusokhoz. Engedje meg, hogy megtekintésünk során meggyozzunk Önt ennek az ikerháznak az elonyeiről. Örömmel adunk további információkat, vagy egyeztetünk egy személyes megtekintési időpontot.

VP azonosító: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 25252008 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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