

Hamburg - Jenfeld

Modern ikerház, 2028-tól költözheto

VP azonosító: 25252008



VÉTELÁR: 649.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 114,91 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 288 m²



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



Áttekintés

VP azonosító	25252008
Hasznos lakótér	ca. 114,91 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálószobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	2003
Parkolási lehetoségek	1 x Beálló

Vételár	649.000 EUR
Ház	lkerház 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



Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	15.10.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	73.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	В
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2003







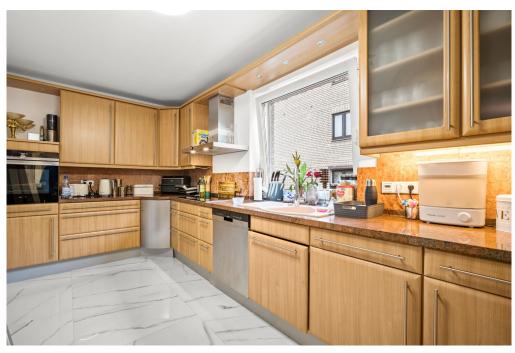








































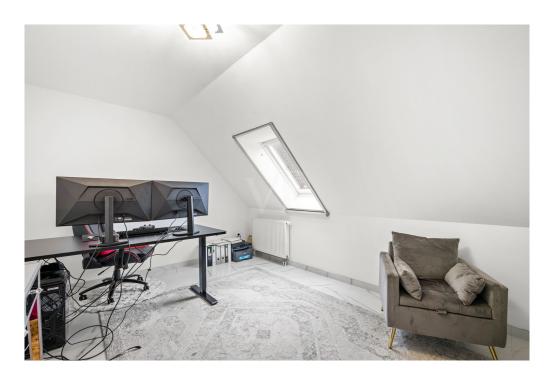


























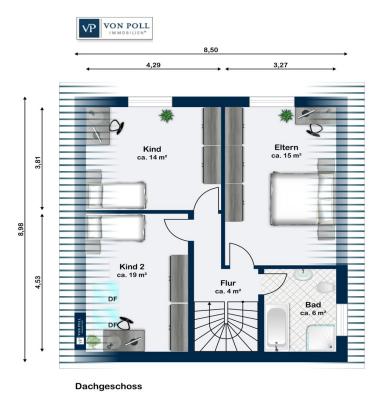


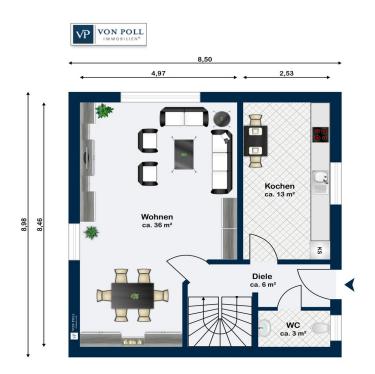




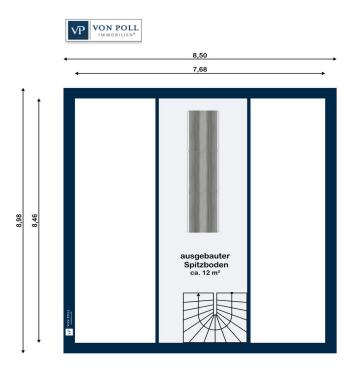


Alaprajzok

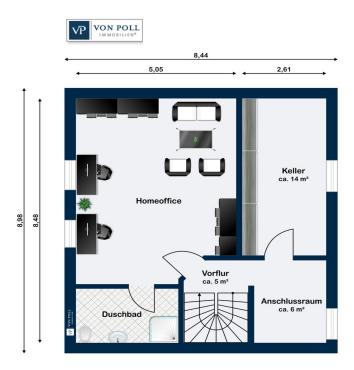




Erdgeschoss



Dachboden



Kellergeschoss

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



Az elso benyomás

Ez a 2003-ban épült modern ikerház kényelmes otthont kínál, körülbelül 115 m² lakótérrel. A ház jól megtervezett elrendezésu, modern technológiával és kész pincével lenyugözo. A körülbelül 288 m²-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 megközelítheto. A tágas nappali a földszint szívét alkotja. A nagy ablakok rengeteg természetes fényt biztosítanak, és kellemes hangulatot teremtenek. Az elrendezés lehetové teszi a változatos felhasználást, így a nappali és az étkezo rugalmasan alakítható. Innen a teraszra és a gondozott kertbe is ki lehet jutni. A szomszédos, modern konyha rengeteg helyet kínál a közös fozéshez. További fénypont a padlófutés, amely kellemes meleget biztosít. Az emeleten három arányos hálószoba található, amelyek boséges helyet biztosítanak a család, a vendégek vagy egy dolgozószoba számára. Az ezen a szinten található világos, tágas fürdoszoba káddal rendelkezik, és minden kényelmet kínál. Egy második, teljes fürdoszoba található a kész alagsorban, amelyet lakótérré alakítottak át – ideális nagyobb háztartások vagy vendégek számára. Az alagsor többféleképpen is használható, például hobbiszobaként, irodáként vagy vendégszobaként. A kész padlás lehetové teszi, hogy ezt a területet az Ön igényei szerint alakítsa ki, legyen szó akár otthoni irodáról, tárolóhelyiségrol vagy gardróbszobáról. Az ingatlan muszaki jellemzoi is említést érdemelnek: a beépített fali töltodoboz lehetové teszi az elektromos jármuvek kényelmes töltését közvetlenül otthon – ez jövobiztos elony az egyre inkább elektromos mobilitási környezetben. Az ingatlan jelenleg 2028-ig bérbe van adva. Ez tervezési biztonságot nyújt, és lehetoséget kínál arra is, hogy az ingatlant a jövoben 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 lenyugözo. Elhelyezkedésének köszönhetoen könnyen megközelíthetok üzletek, iskolák és szabadidos létesítmények. A vonzó környéknek köszönheteen ez a ház ideális feltételeket biztosít a különbözo életstílusokhoz. Engedje meg, hogy megtekintésünk során meggyozzük Önt ennek az ikerháznak az elonyeirol. Örömmel adunk további információkat, vagy egyeztetünk egy személyes megtekintési idopontot.



Részletes felszereltség

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



Minden a helyszínrol

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.



További információ / adatok

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 It. 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.



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

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com