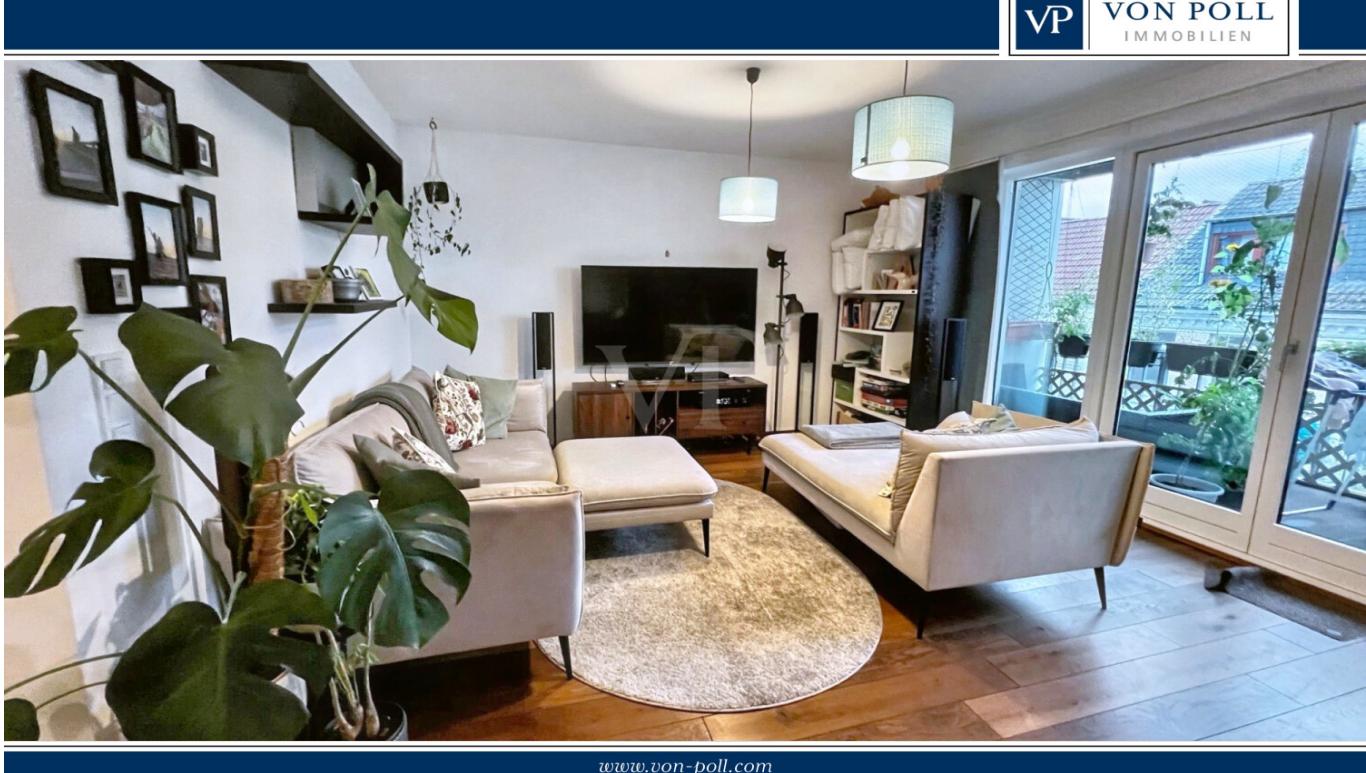


Hamburg – St. Georg

Modern 3 szobás lakás mélygarázzsal, lifttel és délnyugati fekvésű erkélytel St. George szívében!

VP azonosító: 25187020



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 690.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 76,82 m² • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

Áttekintés

VP azonosító	25187020
Hasznos lakótér	ca. 76,82 m ²
Emelet	3
Szobák	3
Hálószobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	2013
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs, 40000 EUR (Eladó)

Vételár	690.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 4 m ²
Felszereltség	Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Táv	Végso energiafogyasztás	65.50 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	26.07.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Távfutés	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2013

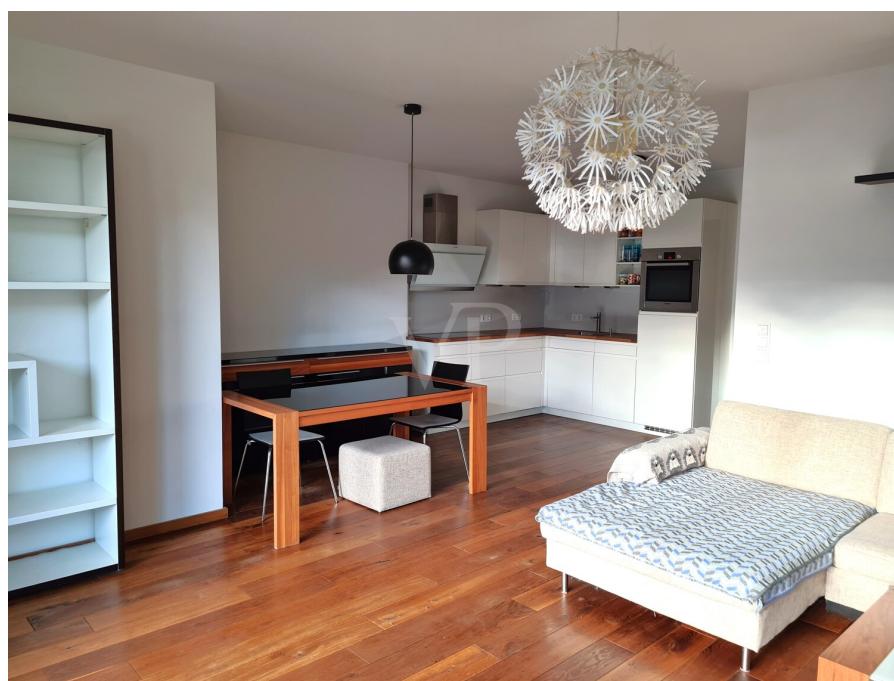
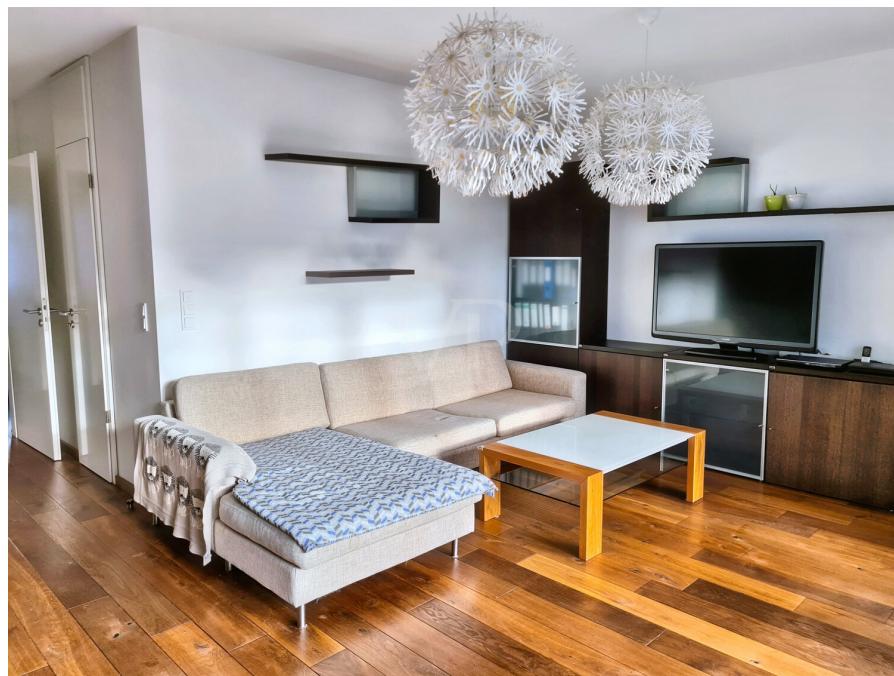
VP azonosító: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

Az ingatlan



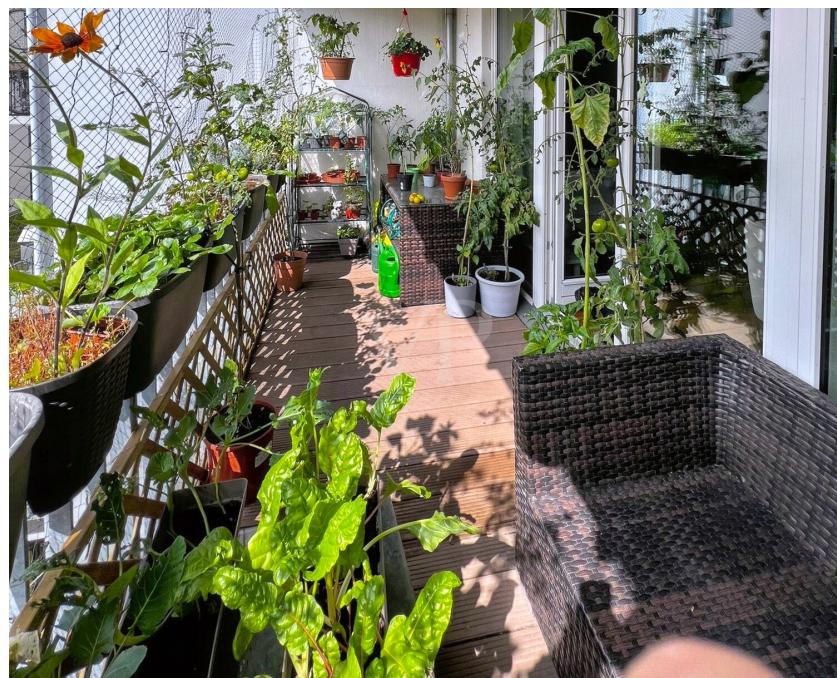
VP azonosító: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

Az ingatlan



VP azonosító: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

Az ingatlan



VP azonosító: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

Az ingatlan



VP azonosító: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

Az ingatlan



VP azonosító: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

Az ingatlan



VP azonosító: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

Az ingatlan



VP azonosító: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

Az ingatlan



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 mtgl. Rate:	2.786 €
Ihr Ansprechpartner:	Philipp Schmedding
	0172/8554200 - philipp.schmedding@vp-finance.de

*Diesen Zins erhalten Sie bei einer erzwingigen Absicherung über eine Grundschuld. Die angenommene Tilgung liegt bei 10 Jahren. Der angenommene Beliehensauftrag liegt bei 88 % der eff. Jahreszins bei 3,23 %, die anfängliche Tilgung bei 2 %. Eventuell wird eine ermaßigte Einkommens- und Vermögenssituation vorausgesetzt. Die Aussicht des Bankenrats erfolgt ansonsten in einer Summe.

www.vp-finance.de



VP azonosító: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

Az ingatlan



VP azonosító: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

Az ingatlan

**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

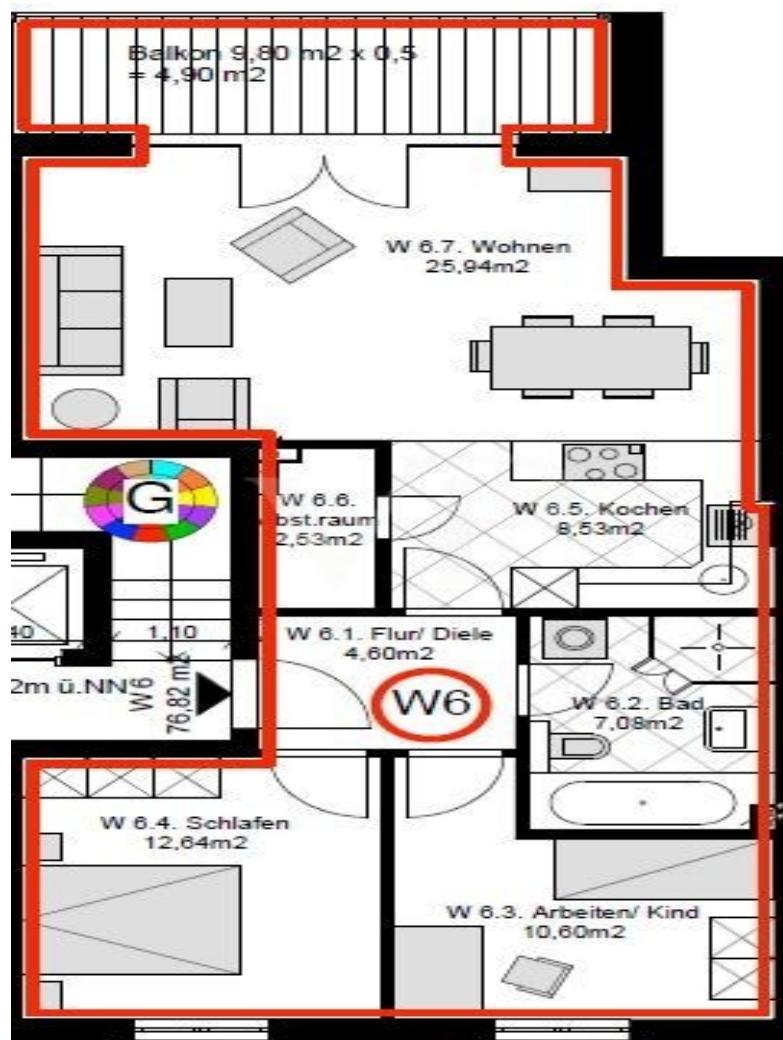
 Matthias Preuß
Immobilienmakler (IHK)
Geschäftsstellenleiter
T: 040 - 41 34 63 30 0
matthias.preuss@von-poll.com

von Poll - aedifici

www.von-poll.com

VP azonosító: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

Alaprajzok



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

VP azonosító: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

Az elso benyomás

Kiváló központi, üres és tökéletes helyen, kiváló infrastruktúrával, ez az igazán gyönyörű és korhú 3 szobás lakás egy 2013-ban épült új épület 3. emeletén található St. Georgban. A fenntarthatóság és a környezetbarát építkezés kulcsfontosságú szempontok voltak a tervezés során. A minden nap élethez szükséges összes üzlet által körülvéve, és minden 750 méterre a Külso-Alster-tótól, ez a helyszín minden magában foglal, amire a modern városi élethez szüksége van. Az alaprajz, három szobával és egy központi fürdőszobával, tökéletesen egy-három fő számára készült. Legyen szó egyedülállókról, párok ról vagy kis családokról – mindenki otthon érezheti magát a jól megtervezett elrendezésnek köszönhetően. A padlótól a mennyezetig éró ablakok, valamint a délnyugati fekvésű, udvarra néző erkély rengeteg természetes fényt biztosítanak minden helyiségben. A gyönyörűen kialakított nappali és étkező, kiegészítve egy idotlen, fehér, nyitott terű Leicht beépített konyhával, indukciós fozolappal és natúr fa munkalappal, azonnal magára vonzza a tekintetet. Bosch készülékekkel felszerelt. Az egész lakást padlófutéssel futött olajozott tölgyfa parketta borítja, amely hideg napokon kellemes melegséget és otthonos hangulatot biztosít. Csak a fürdőszoba csempézett. Magas színvonalon felszerelt, káddal és zuhanykabinnal, valamint mosógép- és szárítógép-csatlakozóval is rendelkezik. Egy praktikus fülke boséges helyet kínál egy gardróbszéknek, míg a konyhával szembeni külön tárolóhelyiséget további tárolási lehetőséget biztosít. Egy tágas pince is rendelkezésre áll. A lakás fénypontja a 10 m²-es délnyugati fekvésű erkély, amely kényelmes menedéket kínál. Tökéletes hely a kikapcsolódásra egy hosszú nap után! A lift közvetlen, száraz hozzáférést biztosít a mélygarázs ból a lakáshoz. A garázsban parkolóhely kötelezo, és külön kell megvásárolni 40 000 euroért. A kiváló infrastruktúrának köszönhetően orvosok, üzletek, tömegközlekedés és sok más könnyen elérhető. A fopályaudvar minden 600 méteres sétára található – tökéletes csomag, különösen az ingázók vagy az üzleti utazók számára, akik ismerik és értékelik a St. George-ot. Fontos kiemelni, hogy az újabb építésű ingatlanok ideális befektetésnek is alkalmasak a jövőbe, mivel a jó bérleti díjbevételek és a közelmúltbeli 21 388 eurós éves nettó bérleti díj életképes befektetési lehetőséggé teszi őket. A havi 361 eurós rezidíj (a lakásért és a mélygarázsért) jelenleg körülbelül 90 eurót tartalmaz a futési költségekre. 3D-s túra: <https://tour.giraffe360.com/3143acf1ca644d1eaf225da41a4ead31/>

VP azonosító: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 65.50 kWh/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Matthias Preuß

Papenhuder Straße 27, 22087 Hamburg

Tel.: +49 40 41 34 63 30-0

E-Mail: hamburg.alster-ost@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com