

Hamburg – Barmbek-Nord

## Q21: Tökéletes összkép kiváló helyen - hosszú távra kiadó!

VP azonosító: 25187022



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

VÉTELÁR: 449.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 54 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

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

VP azonosító: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Áttekintés

VP azonosító	25187022
Hasznos lakótér	ca. 54 m <sup>2</sup>
Emelet	2
Szobák	2
Hálósobák	1
Fürdőszobák	1
Építés éve	2011
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs

Vételár	449.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Táv
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	03.05.2033
Energiaforrás	Távfűtés

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	67.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2011



VP azonosító: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Az ingatlan





VP azonosító: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Az ingatlan





VP azonosító: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Az ingatlan



VP azonosító: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Az ingatlan





VP azonosító: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Az ingatlan



VP azonosító: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Az ingatlan





VP azonosító: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Az ingatlan



VP azonosító: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Az ingatlan



**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)



VP azonosító: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Az ingatlan

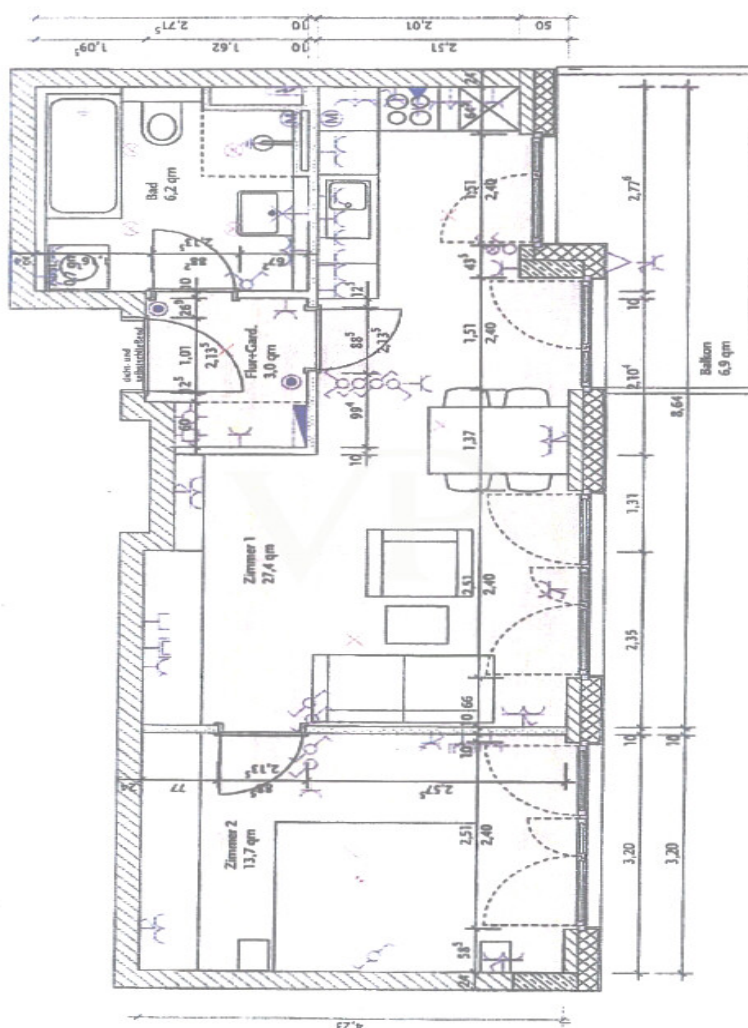


Matthias Preuß  
Immobilienmakler (IHK)  
Geschäftsstellenleiter  
**T: 040 - 41 34 63 30 0**  
[matthias.preuss@von-poll.com](mailto:matthias.preuss@von-poll.com)

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

VP azonosító: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Alaprajzok



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



VP azonosító: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Az első benyomás

Lehet, hogy Önnek nincs azonnali szüksége az ingatlanra, de szeretne valami szépet biztosítani magának néhány évre előre? Szeretné "parkolni" a megtakarításait, és előre tervezni egy nagyszerű, könnyen megközelíthető lakást az idősebb évei számára? Már a Quartier 21-ben lakik, és szeretné, ha gyermeke a közelben lakna, amikor felnő? Akkor mindenképpen beszélnünk kell. Várjuk jelentkezését! QUARTIER 21: Barmbek-Nord legkeresettebb lakóövezete! Ez a világos, déli fekvésű, 2 szobás lakás egy 2011-ben épült, nagyon jól karbantartott társasházban található. A teljes komplexum 25 lakóegységből, 2 bejáratból áll, és egy körülbelül 1657 m<sup>2</sup>-es telken fekszik. A Quartier 21 egy gyönyörű együttes, amelyet az egykori kórház területének és a hatalmas zöldterületeknek hoztak létre. Nagy népszerűségnek örvend a nagy zöld rekreációs területei, a kiváló infrastruktúra, valamint a teljesen felújított régi épületek és az energiatakarékos új építmények közötti tökéletes harmónia miatt. Ez a jól megtervezett lakás körülbelül 54 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, és a második emeleten található. A személylift kényelmes hozzáférést biztosít az alagsorból és a mélygarázból közvetlenül az emeletre. A lakásba egy kis eloszobán keresztül juthatunk be, ahol tárolóhelyiségek is találhatóak. A modern és időtlen fürdőszoba zuhanyzóval és káddal közvetlenül innen érhető el. A csodálatosan nyitott nappali és étkező tágasságot és bőséges természetes fényt kínál a három, déli fekvésű, padlótól a mennyezetig érő ablaknak köszönhetően. Zökkenőmentesen átfolyik a jól karbantartott, beépített konyhába, standard gépekkel. A konyhából a déli fekvésű erkélyre juthatunk ki, amely maximalizálja a lakhatási kényelmet, és a tökéletes csomag szerves részét képezi, kilátással a környező zöldre és a legközelebbi épülettől való távolságra. Külön pincehelyiség, kényelmes mélygarázshely falidobozzal (benne van a vételárban), valamint egy közös kerékpártároló is rendelkezésre áll. A lakást 2012 óta ugyanaz a bérlo bérli, a jelenlegi nettó 900 eurós bérleti díjért, beleértve a parkolóhelyet is. Az alapterületi díj kétfévente 20 euróval emelkedik. Az ingatlan nemcsak masszív szerkezete miatt vonzó, hanem a Fuhle és a városi park közötti rendkívül központi elhelyezkedése, kiváló infrastruktúrával.

VP azonosító: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Részletes felszereltség

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



VP azonosító: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Minden a helyszínról

### 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 entfernt.

VP azonosító: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## 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](mailto:hamburg.alster-ost@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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