

Hamburg - Barmbek-Süd

# Sehr gut vermietete 140 m<sup>2</sup>- Maisonette am Friedrichsberger Park!

VP azonosító: 26187006



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

**VÉTELÁR: 1.100.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 140 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4.5**

**VP azonosító: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd**

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

VP azonosító: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd

## Áttekintés

VP azonosító	26187006	Vételár	1.100.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 140 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4.5		
Hálósobák	3		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	2012	Modernizálás / felújítás	2025
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs, 1 x Egyéb, 40000 EUR (Eladó)	Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Táv	Végso energiafogyasztás	55.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	08.02.2031	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Távfűtés	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2011

VP azonosító: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd

## Az ingatlan



VP azonosító: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd

## Az ingatlan



VP azonosító: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd

## Az ingatlan



VP azonosító: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd

## Az ingatlan



VP azonosító: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd

## Az ingatlan



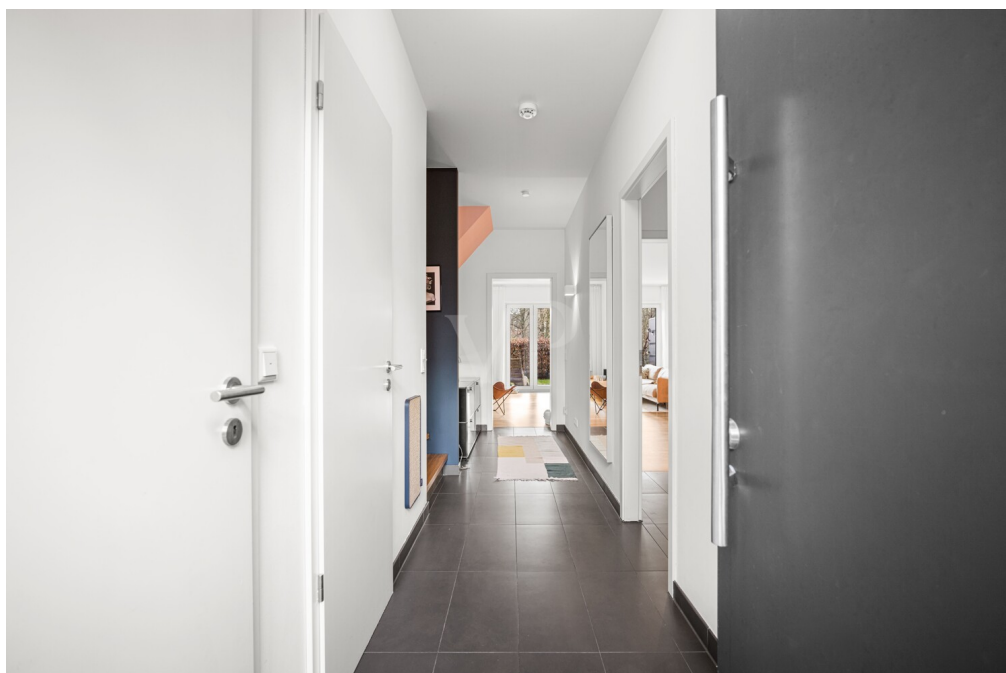
**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**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: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd

## Az ingatlan



VP azonosító: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd

## Az ingatlan



VP azonosító: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd

## Az ingatlan



VP azonosító: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd

## Az ingatlan



VP azonosító: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd

## Az ingatlan



VP azonosító: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd

## Az ingatlan



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)*

VP azonosító: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd

## Alaprajzok



ERDGESCHOSS

1. OBERGESCHOSS



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

**VP azonosító: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd**

## Az elso benyomás

Diese moderne Garten- Maisonettewohnung (oder auch Haus im Haus) erstreckt sich über zwei Etagen und bietet auf ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Zuhause mit durchdachter Raumaufteilung. Der Blick ins Grüne ist unverbaubar! Das modern gestaltete Gebäude punktet mit einer attraktiven Südfassade und zukunftssicherem Niedrigenergie-Status.

Besonders hervorzuheben ist die Lage in einer verkehrsberuhigten Spielstraße, direkt angrenzend an den Friedrichsberger Park mit Spielplatz, Grillstation und Flusslauf der Wandse – ein ideales Umfeld für Familien mit Kindern, da ein kleiner Pfad vom Gebäude direkt zur Grünfläche führt.

Die Wohnung ist seit 4 Jahren sehr gut an eine sympathische Familie vermietet. Die derzeitigen Nettoeinkünfte pro Jahr betragen EUR 32.220. Es besteht ein Index-Mietvertrag mit letzter Anpassung im September 2025. Das monatliche Hausgeld beträgt laut aktuellem Wirtschaftsplan 709,00 €, wovon 212 € derzeit auf die Heizkosten fallen und 71 € in die Instandhaltungsrücklage gezahlt werden.

Im Erdgeschoss befindet sich eine gut geschnittene Küche mit separater Terrasse. Die schöne Granitarbeitsplatte und die Keramikspülen bieten einen gelungenen Kontrast zu den in mattweiß gehaltenen Einbauten. Mit Flex- Induktionsfeld und Teppanyaki-Grillplatte ist die Küche modern und hochwertig ausgestattet. Der angrenzende Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und dank bodentiefer Fenster angenehm hell. Von hier gelangen Sie zur rückwärtig gelegenen, südlich ausgerichteten Hauptterrasse mit angeschlossenem Gartenanteil. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer. Das größte Zimmer verfügt über einen direkten Zugang zum komfortablen Ankleidebereich (oder auch mögliches Homeoffice). Eines der weiteren Zimmer bietet Zugang zu einem großen Süd-Balkon. Das zeitlos geflieste Badezimmer mit Rücklauferwärmung ist mit bodengleicher Dusche und

Badewanne ausgestattet. Ein angenehmer Naturholzboden begleitet durch alle Räume. Das Gäste-WC, zwei Abstellräume sowie ein praktischer Keller plus Fahrradkeller runden das Raumangebot ab.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten. Der zweite Stellplatz ist obligatorisch für 40.000 € dazu zu erwerben.

Die Terrassen und Balkone sind in der Wohnfläche anteilig angerechnet. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Wohnung bei einer Besichtigung persönlich zeigen zu dürfen.

**VP azonosító: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd**

## Részletes felszereltség

### Ausstattung:

- Niedrigenergiehaus mit Fernwärme (KfW70- Standard)
- 3fach- Fenster
- erhöhte Decken
- Gründach
- Umluftheizung (Unterflurkonvektoren) statt Fußbodenheizung
- Waschmaschinenanschluss im Abstellraum
- Bad mit Fußbodenerwärmung (über Rücklauf des Badheizkörpers)
- Einbauküche mit Granitarbeitsplatte, Keramikspüle, Induktionsfeld und Teppanyaki- Grillplatte

### Beschreibung:

- Garten in Sondernutzung
- 2 Ebenen
- 2 Terrassen
- 1 Balkon
- HWR im 1.OG
- Abstellraum unter Treppe
- 2 Tiefgaragenstellplätze (1x klassisch, 1x Paletten- Schubparkplatz)
- Fahrradraum
- Naturholzboden (Eiche, matt versiegelt)

**VP azonosító: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd**

## Minden a helyszínrol

Leben in Barmbek-Süd bedeutet so viel wie Leben in einem sehr zentralen, urbanen und idyllischen Stadtteil der Hansestadt Hamburg. Hier lebt die bürgerliche Mitte, welche viel Grün und Natur schätzt und zusätzlich gerne nahe an Einkaufsmöglichkeiten und fußläufige Restaurants lebt.

Direkt nebenan befindet sich der Friedrichsberger Park mit all seinen Annehmlichkeiten:

Kinderspielplatz, Grillstation, ein outdoor Fitness-Areal und die Wandse - all das wertet die Möglichkeiten Ihrer Freizeitgestaltung auf!

Auch das Café Schmidtchen ist ein beliebter Anlaufpunkt für gemütliche Stunden mit Freunden.

Entspannung ist ebenfalls am Eilbek- oder Osterbekkanal garantiert sowie in den grünen Lungen des Stadtteils: dem Eichtal- und dem Johannes-Prassek-Park. Ebenfalls ist die Außenalster nicht weit entfernt. Hier werden Sie zu ausgiebigen Spaziergängen oder Joggingrunden eingeladen. In dem Johannes-Prassek-Park wartet zusätzlich eine Vielzahl an Sportangeboten auf Sie. Spielplätze, Tischtennisplatten, Fuß- und Basketballfelder, Skate-Vorrichtungen und diverse Geräte locken Sportbegeisterte aus jeder Altersgruppe an. Der Stadtpark und auch die beliebte Alster sind jeweils nur 2 Kilometer entfernt und schnell mit dem Rad erreicht.

Des Weiteren können Sie ihre Freizeit wunderbar in der Hamburger Meile verbringen. Die längste Shopping-Mall Europas führt eine über 100-jährige „Shopping-Tradition“ fort und verfügt heute sogar über ein Kino. Neben dem Kino befinden sich hier zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Bars. Östlich wäre zudem

auch das Wandsbeker Quarre schnell erreicht mit einem herrlichen Wochenmarkt direkt dahinter.

Damals ein dicht besiedeltes Arbeiterviertel ist Barmbek-Süd heute ein gern gesehener und vor allem durch die Alsternähe sehr beehrter Stadtteil, welcher ca. 36.000 Einwohner zählt.

Die U-Bahnlinie U1 (Wandsbeker Chaussee), die S-Bahnlinie S1 (Friedrichsberg) und die Regionalbahnlinie RB81 sowie diverse Buslinien wie z.B. der Metrobus 18 erschließen den Stadtteil und sorgen für kurze Wege. Durch die zentrale Lage Barmbek-Süds ist das einfache Erreichen des Hauptbahnhofes, des Flughafens und der großen Ausfahrtsstraßen garantiert.

**VP azonosító: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd**

## További információ / adatok

**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.

**VP azonosító: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd**

## 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)