

Hamburg - Jenfeld

# Moderna casa bifamiliare, disponibile dal 2028

**Codice oggetto: 25252008**

360°-Rundgang



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 114,91 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 288 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25252008 - 22045 Hamburg - Jenfeld**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25252008 - 22045 Hamburg - Jenfeld**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25252008
Superficie netta	ca. 114,91 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2003
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25252008 - 22045 Hamburg - Jenfeld

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	73.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	15.10.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2003

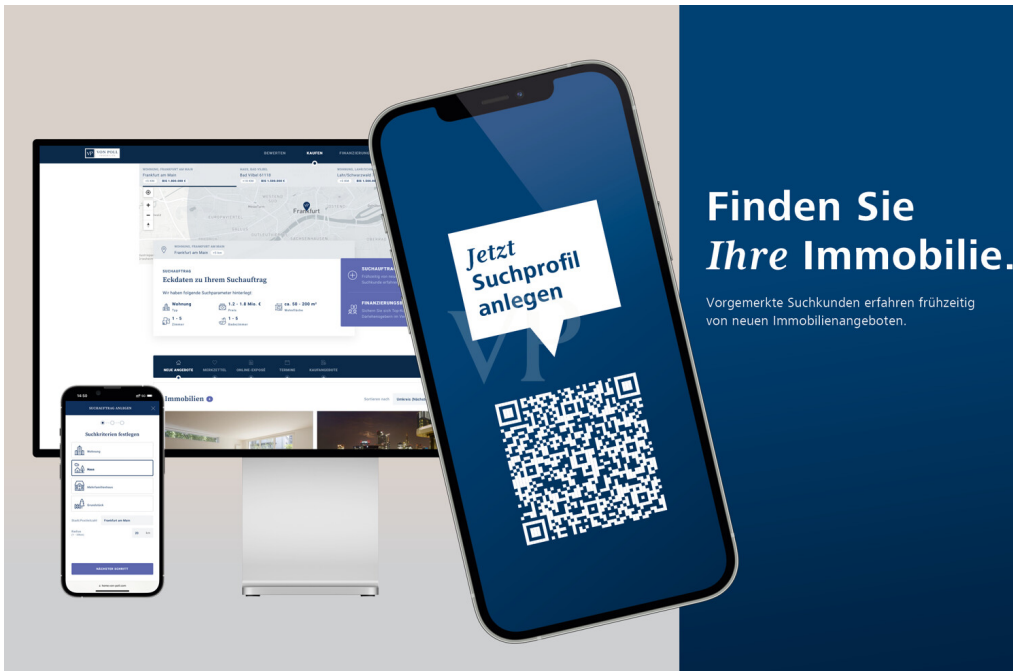
Codice oggetto: 25252008 - 22045 Hamburg - Jenfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25252008 - 22045 Hamburg - Jenfeld

## La proprietà



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



Codice oggetto: 25252008 - 22045 Hamburg - Jenfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25252008 - 22045 Hamburg - Jenfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25252008 - 22045 Hamburg - Jenfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25252008 - 22045 Hamburg - Jenfeld

## La proprietà



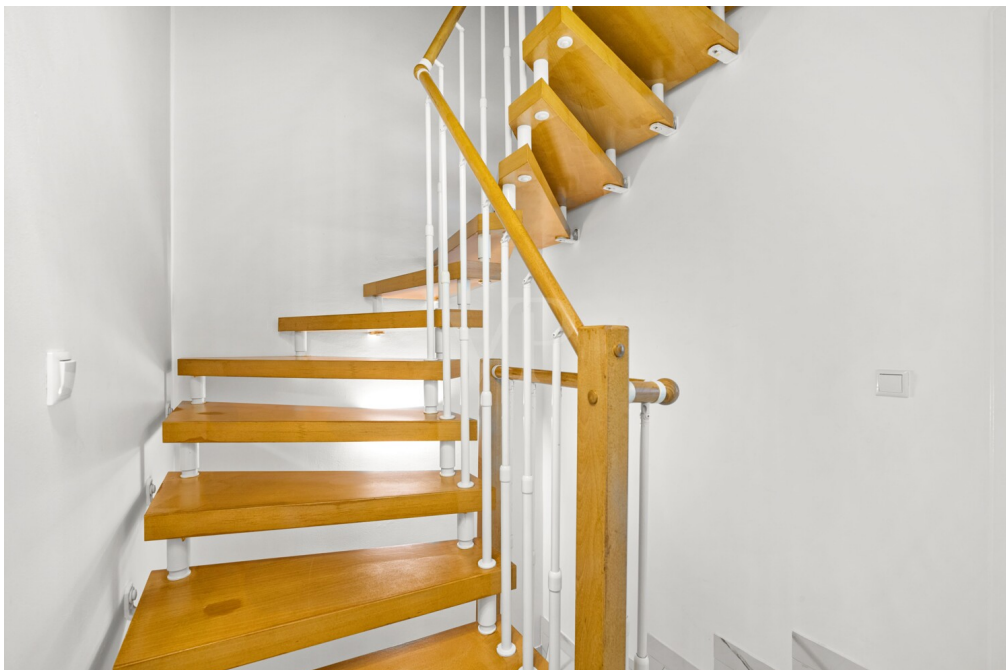
**Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?**

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.



**Codice oggetto: 25252008 - 22045 Hamburg - Jenfeld**

## La proprietà



Codice oggetto: 25252008 - 22045 Hamburg - Jenfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25252008 - 22045 Hamburg - Jenfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25252008 - 22045 Hamburg - Jenfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25252008 - 22045 Hamburg - Jenfeld

## La proprietà



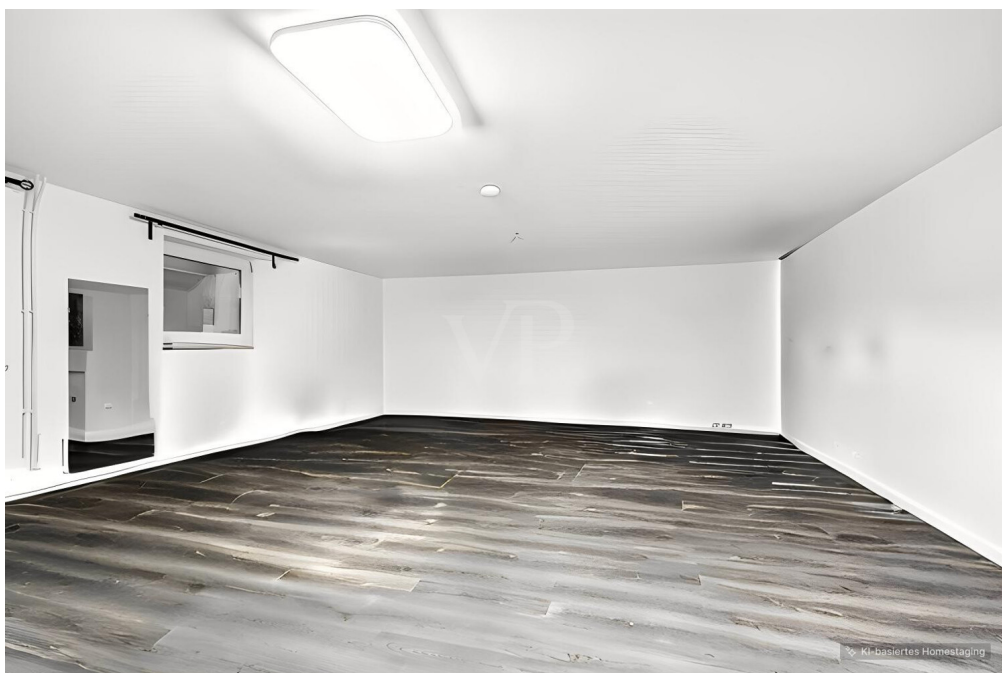
**Marcel Karstens**

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

**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)



Codice oggetto: 25252008 - 22045 Hamburg - Jenfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25252008 - 22045 Hamburg - Jenfeld

## La proprietà



### 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.

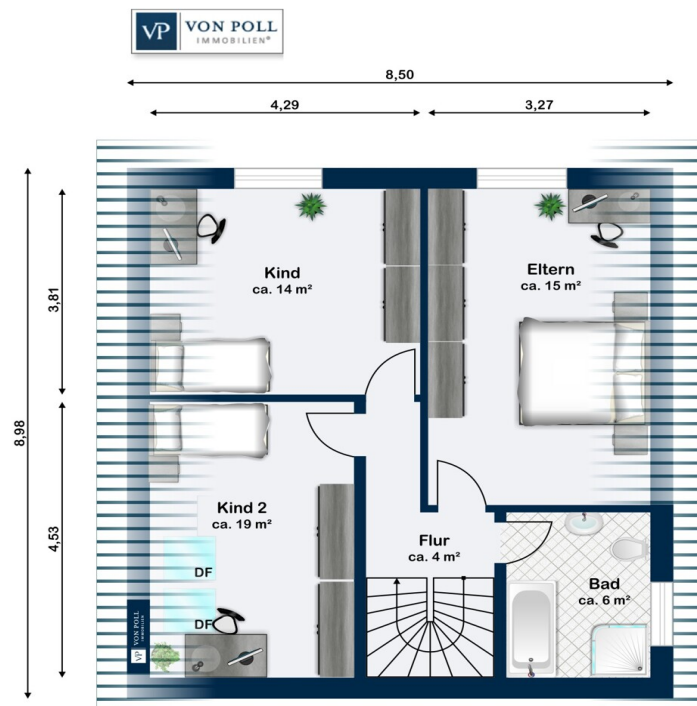
IHR ANSPRECHPARTNER:  
**SEBASTIAN PLASS**  
Baufinanzierungsspezialist

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

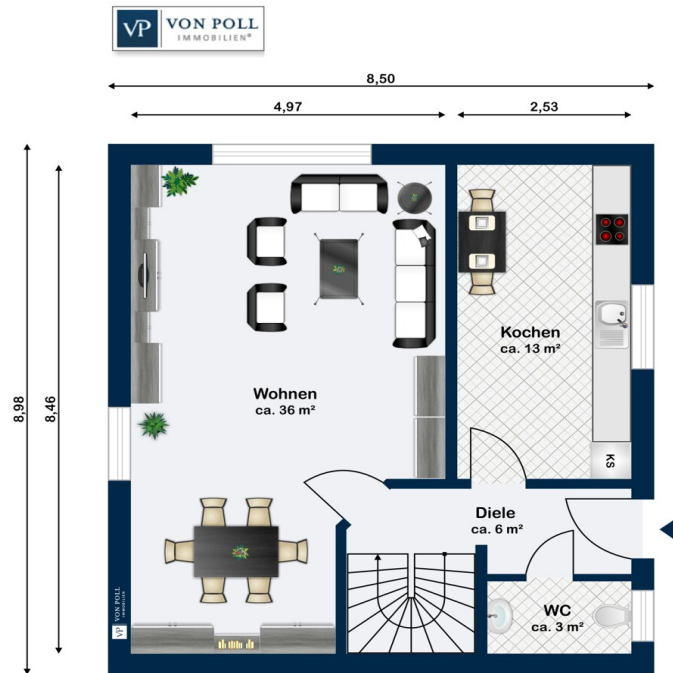
In freier Handelsvertretung für die FP Finance Hamburg GmbH & Co. KG

Codice oggetto: 25252008 - 22045 Hamburg - Jenfeld

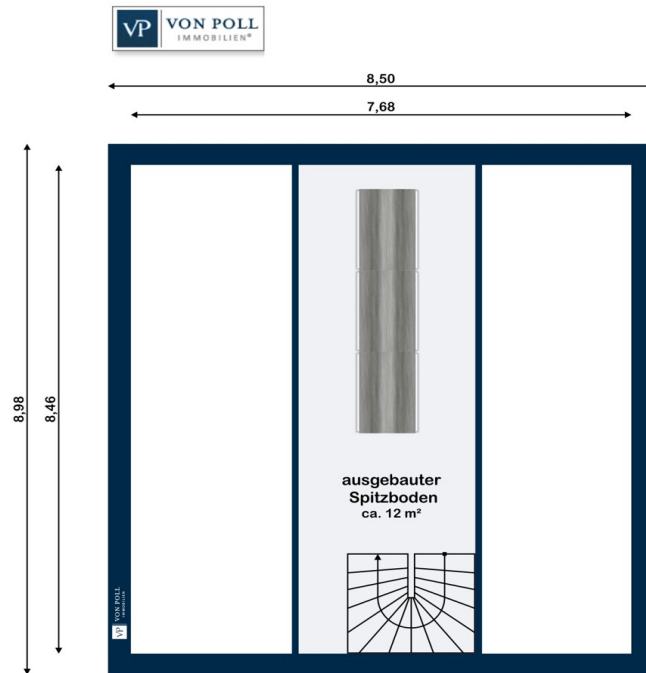
## Planimetrie



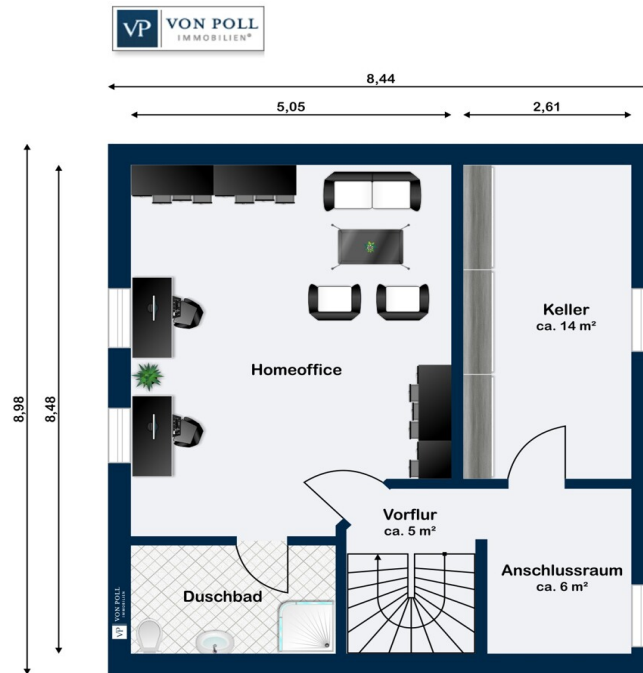
Dachgeschoss



Erdgeschoss



Dachboden



Kellergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25252008 - 22045 Hamburg - Jenfeld**

## Una prima impressione

Questa moderna casa bifamiliare, costruita nel 2003, offre una confortevole abitazione di circa 115 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. La casa vanta una planimetria ben progettata e colpisce per la sua tecnologia moderna e il seminterrato rifinito. Il terreno di circa 288 m<sup>2</sup> è ben progettato e offre ampio spazio per rilassarsi all'aperto. Entrando in casa, sarete subito colpiti dall'ingresso luminoso e accogliente, da cui si accede direttamente a tutte le zone giorno. L'ampio soggiorno costituisce il cuore del piano terra. Le ampie finestre garantiscono molta luce naturale e creano un'atmosfera piacevole. La planimetria consente diversi utilizzi, rendendo la zona giorno e la sala da pranzo flessibili. Da qui si accede anche alla terrazza e al giardino ben curato. La moderna cucina adiacente offre ampio spazio per cucinare insieme. Un altro punto di forza è il riscaldamento a pavimento, che fornisce un calore confortevole. Al piano superiore si trovano tre camere da letto ben proporzionate, che offrono ampio spazio per la famiglia, gli ospiti o un ufficio. Il bagno luminoso e spazioso di questo piano è dotato di vasca da bagno e offre ogni comfort. Un secondo bagno completo si trova nel seminterrato rifinito, che è stato convertito in zona giorno, ideale per famiglie numerose o per gli ospiti. Il seminterrato può essere utilizzato anche in diversi modi, come sala hobby, ufficio o camera per gli ospiti. La mansarda rifinita consente di personalizzare quest'area a proprio piacimento, ad esempio come ufficio, ripostiglio o cabina armadio. Anche le caratteristiche tecniche dell'immobile sono degne di nota: una wallbox installata consente la comoda ricarica di un veicolo elettrico direttamente a casa, un vantaggio a prova di futuro in un panorama della mobilità sempre più elettrificata. L'immobile è attualmente affittato fino al 2028. Ciò garantisce sicurezza di pianificazione e offre anche la possibilità di utilizzare l'immobile per uso personale in futuro o come immobile in affitto sicuro. Il canone di locazione annuo netto è di € 30.000,00, con un moltiplicatore di circa 21,6. L'intera casa colpisce per le sue condizioni impeccabili e i comfort moderni.

La sua posizione offre un facile accesso a negozi, scuole e strutture per il tempo libero. Grazie al quartiere attraente, questa casa offre le condizioni ideali per diversi stili di vita. Lasciatevi convincere dei vantaggi di questa casa bifamiliare durante una visita. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita personalizzata.

**Codice oggetto: 25252008 - 22045 Hamburg - Jenfeld**

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25252008 - 22045 Hamburg - Jenfeld**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25252008 - 22045 Hamburg - Jenfeld**

## Ulteriori informazioni

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 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.

**Codice oggetto: 25252008 - 22045 Hamburg - Jenfeld**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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