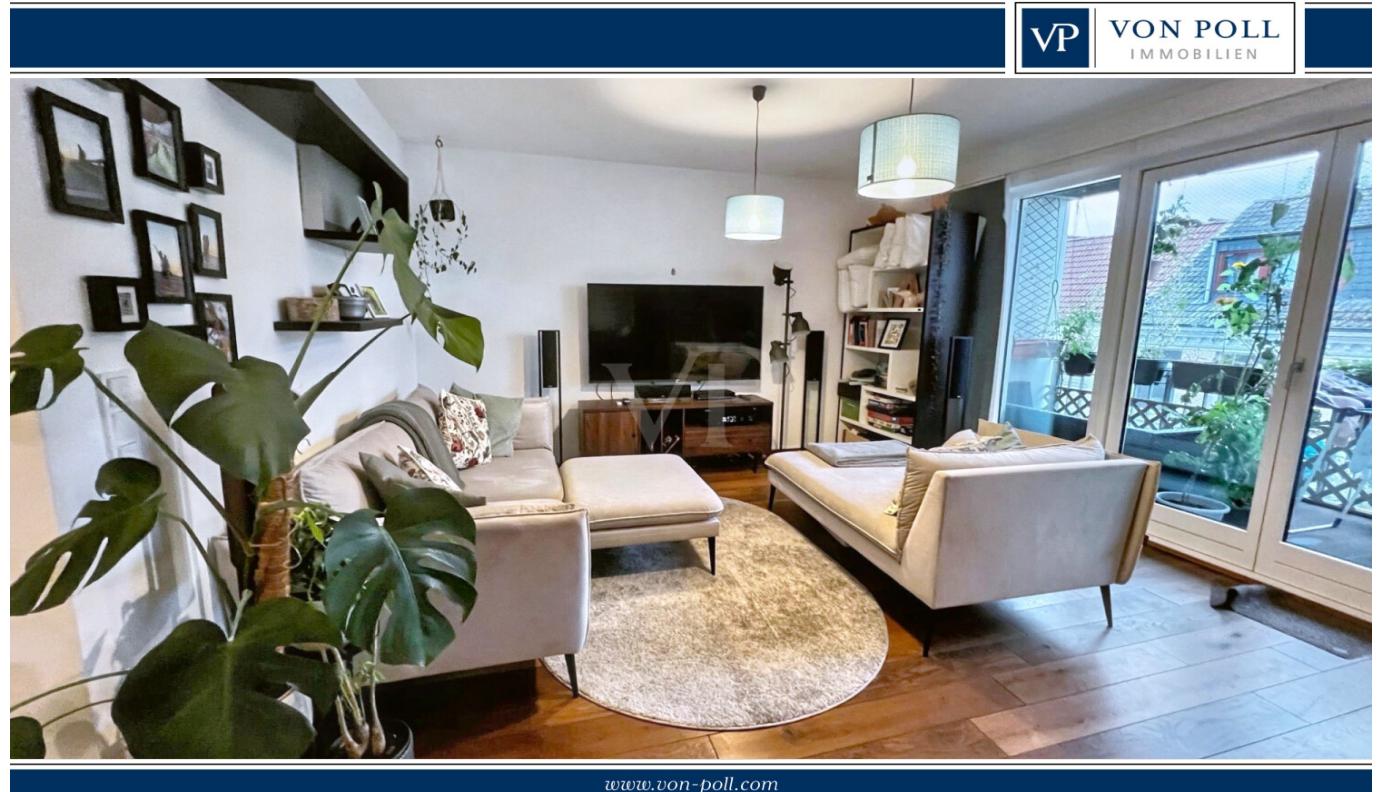


Hamburg – St. Georg

# Moderno appartamento di 3 locali con parcheggio sotterraneo, ascensore e balcone esposto a sud-ovest nel cuore di St. Georg!

*Codice oggetto: 25187020*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 690.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 76,82 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

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

Codice oggetto: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25187020
Superficie netta	ca. 76,82 m <sup>2</sup>
Piano	3
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2013
Garage/Posto auto	1 x Garage, 40000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	690.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 4 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	65.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	26.07.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2013

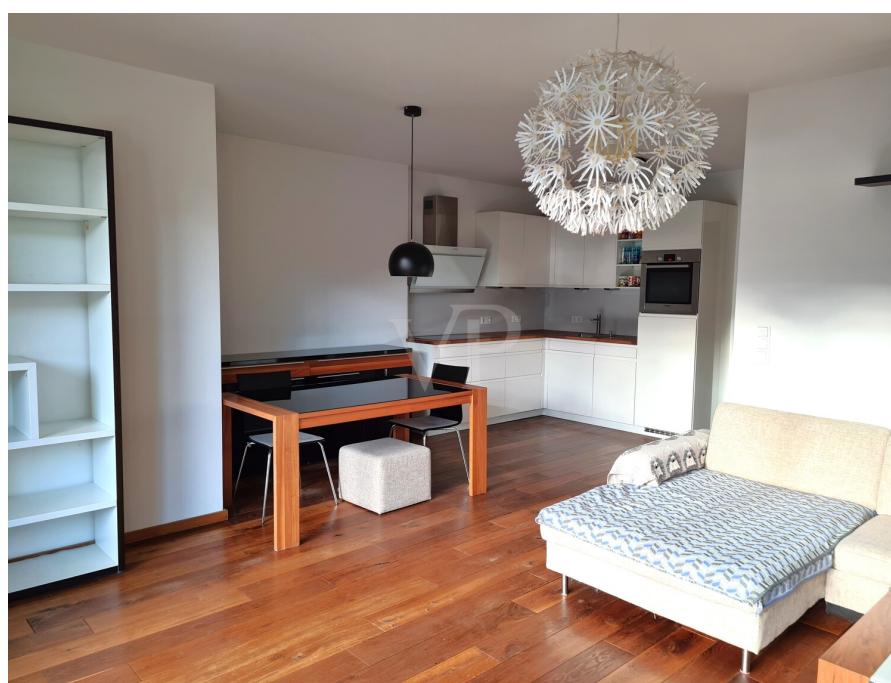
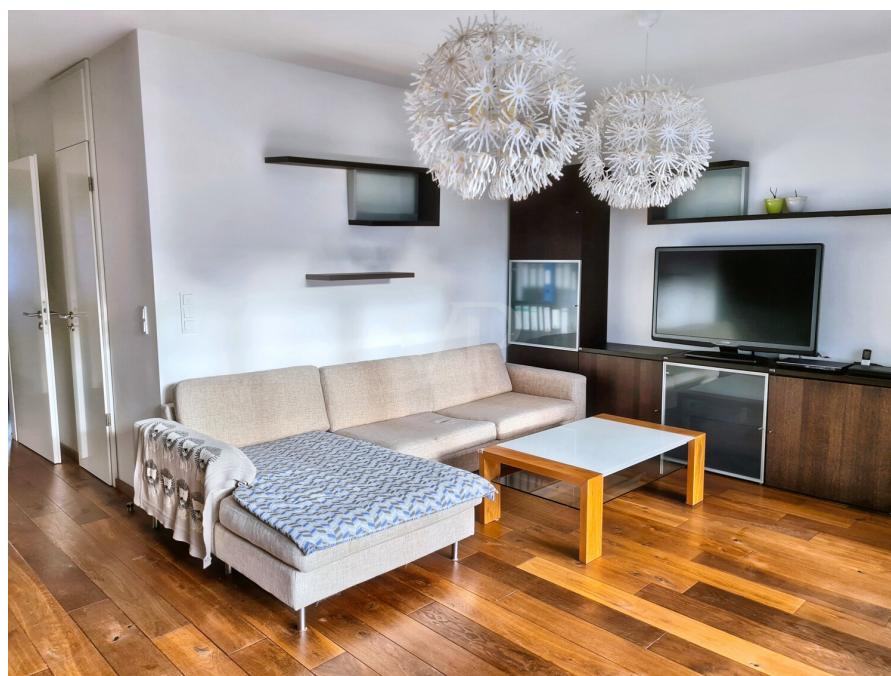
Codice oggetto: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

## La proprietà



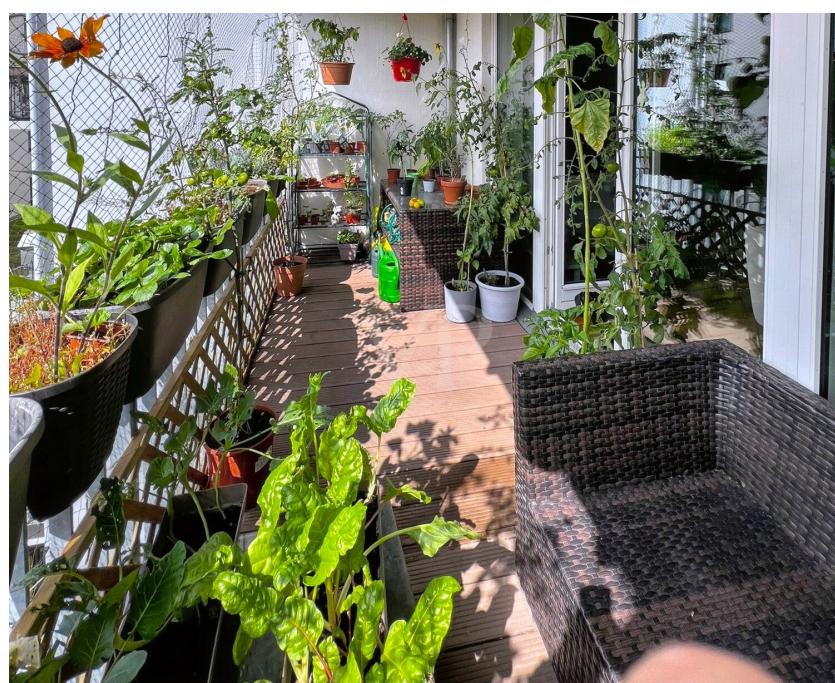
Codice oggetto: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

## La proprietà



Codice oggetto: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

## La proprietà



Codice oggetto: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

## La proprietà



Codice oggetto: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

## La proprietà



Codice oggetto: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

## La proprietà



Codice oggetto: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

## La proprietà



Codice oggetto: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

## La proprietà



Finanzierungsbeispiel - Wir beraten Sie gern!

Kaufpreis:	<b>730.000 €</b>
Nebenkosten:	<b>80.811 €</b>
Gesamtkosten:	<b>810.811 €</b>
Eigenkapital:	<b>162.811 €</b>
Finanzierungsbetrag:	<b>648.000 €</b>
fester Sollzins*:	<b>3,16 %</b>
Ihre mtgl. Rate:	<b>2.786 €</b>
Ihr Ansprechpartner:	<b>Philipp Schmedding</b>
	<b>0172/8554200 - philipp.schmedding@vp-finance.de</b>

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

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



Codice oggetto: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

## La proprietà



Codice oggetto: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

## La proprietà

**VP** | VON POLL  
IMMOBILIEN



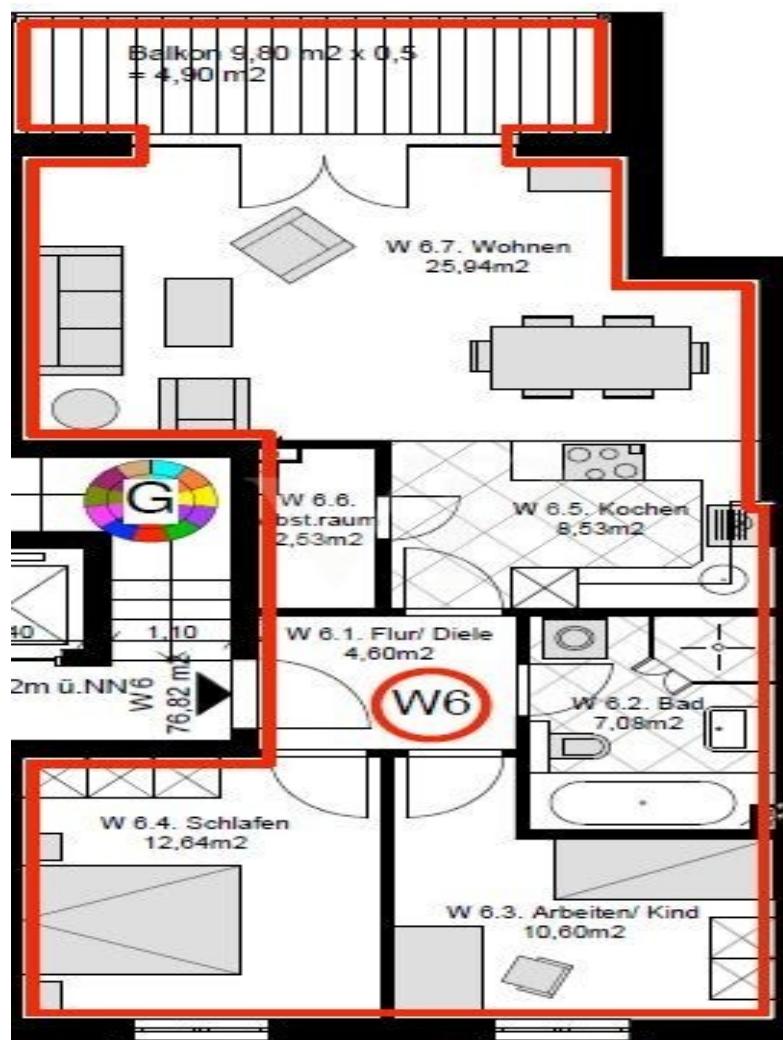
Matthias Preuß  
Immobilienmakler (IHK)  
Geschäftsstellenleiter  
T: 040 - 41 34 63 30 0  
matthias.preuss@von-poll.com

---

*www.von-poll.com*

Codice oggetto: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

## Planimetrie



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: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

## Una prima impressione

In posizione centralissima, libero e in una posizione perfetta, con infrastrutture eccellenti, questo splendido appartamento di tre locali, adatto a tutte le età, si trova al terzo piano di un nuovo edificio costruito nel 2013 a St. Georg. Sostenibilità e costruzione ecosostenibile sono stati aspetti chiave della progettazione. Circondato da tutti i negozi necessari per la vita quotidiana e a soli 750 metri circa dal lago Außenalster, questo appartamento offre tutto ciò che serve per una vita urbana moderna. La planimetria, con tre stanze e un bagno centrale completo, è perfetta per ospitare da una a tre persone. Che si tratti di single, coppie o piccole famiglie, tutti si sentiranno a casa grazie alla disposizione ben progettata. Le finestre a tutta altezza e il balcone esposto a sud-ovest con vista sul cortile garantiscono abbondante luce naturale in tutte le stanze. La zona giorno e pranzo, splendidamente progettata, completa di una cucina Leicht bianca a pianta aperta, senza tempo, con piano cottura a induzione e piano di lavoro in legno naturale, catturerà immediatamente la vostra attenzione. È dotata di elettrodomestici Bosch. Il parquet in rovere oliato, riscaldato dal riscaldamento a pavimento, impreziosisce l'intero appartamento, offrendo un tepore accogliente e una piacevole sensazione nelle giornate fredde. Solo il bagno è piastrellato. È dotato di finiture di alta qualità e dispone sia di vasca che di cabina doccia, nonché di attacchi per lavatrice e asciugatrice. Una pratica nicchia offre ampio spazio per un guardaroba, mentre il ripostiglio separato di fronte alla cucina offre ulteriore spazio. È disponibile anche una spaziosa cantina. Il balcone di 10 m<sup>2</sup> esposto a sud-ovest è il punto di forza dell'appartamento, offrendo un comodo rifugio. È il luogo perfetto per rilassarsi dopo una lunga giornata! Un ascensore fornisce un accesso diretto e asciutto dal garage sotterraneo all'appartamento. Un posto auto in garage è obbligatorio e deve essere acquistato separatamente per un supplemento di 40.000 €. Grazie all'eccellente infrastruttura, medici, negozi, mezzi pubblici e molto altro sono tutti facilmente raggiungibili. La stazione ferroviaria principale è a soli 600 metri a piedi: una soluzione perfetta, soprattutto per pendolari o viaggiatori d'affari che conoscono e apprezzano St. Georg. È importante sottolineare che gli immobili di nuova costruzione sono ideali anche come investimento per il futuro, poiché un buon reddito da locazione e un recente canone annuo netto di 21.388 euro li rendono un'opzione di investimento valida. Le spese condominiali mensili di 361 euro (per l'appartamento e il parcheggio sotterraneo) includono attualmente circa 90 euro di spese di riscaldamento. Tour 3D:

<https://tour.giraffe360.com/3143acf1ca644d1eaf225da41a4ead31/>

Codice oggetto: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

## Tutto sulla posizione

### 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.

Codice oggetto: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 65.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25187020 - 20099 Hamburg – St. Georg

## Partner di contatto

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

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)

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

---

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