

Hamburg – Barmbek-Nord

## D21: Pacchetto completo perfetto in una posizione privilegiata, affittato a lungo termine!

Codice oggetto: 25187022



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

PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 54 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

- 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: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25187022
Superficie netta	ca. 54 m²
Piano	2
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	2011
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	449.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	67.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	03.05.2033	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2011



Codice oggetto: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## La proprietà





Codice oggetto: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## La proprietà





Codice oggetto: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## La proprietà



Codice oggetto: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## La proprietà





Codice oggetto: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## La proprietà



Codice oggetto: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## La proprietà





Codice oggetto: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## La proprietà



Codice oggetto: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## La proprietà



**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)



Codice oggetto: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## La proprietà

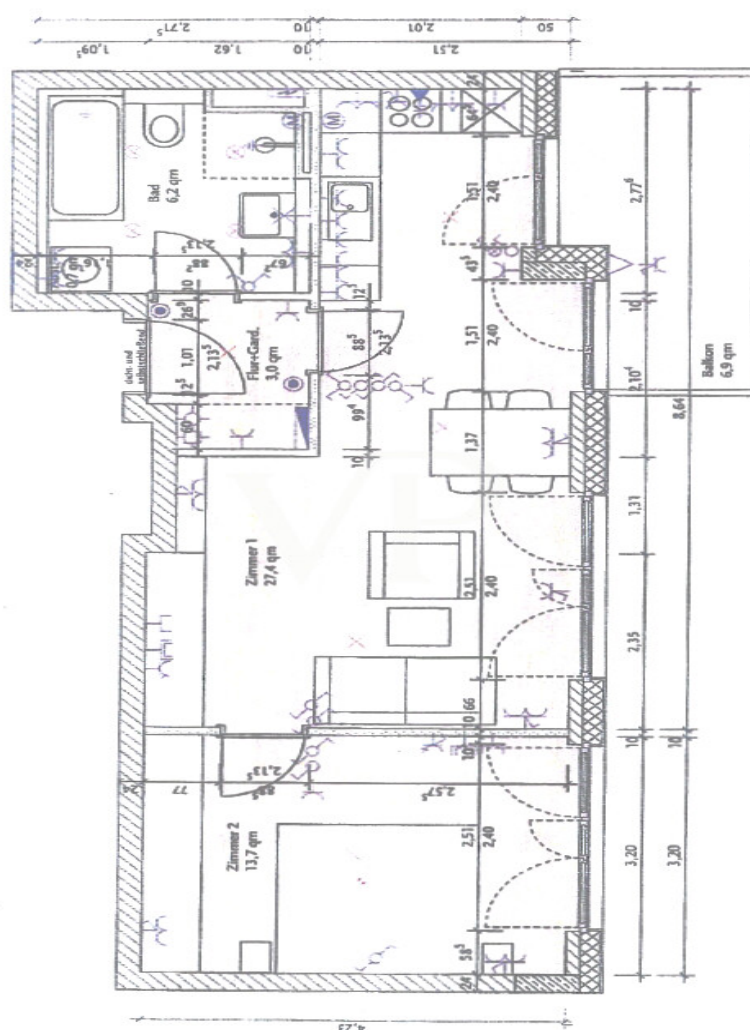


Matthias Preuß  
Immobilienmakler (IHK)  
Geschäftsstellenleiter  
**T: 040 - 41 34 63 30 0**  
[matthias.preuss@von-poll.com](mailto:matthias.preuss@von-poll.com)

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

Codice oggetto: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## 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: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Una prima impressione

Forse non hai un bisogno immediato dell'immobile, ma vuoi assicurarti qualcosa di bello per i prossimi anni? Stai cercando di "parcheggiare" i tuoi risparmi e pianificare in anticipo un appartamento fantastico e accessibile per la tua vecchiaia? Vivi già nel Quartier 21 e desideri che tuo figlio viva nelle vicinanze quando sarà grande? Allora dovremmo assolutamente parlare. Non vediamo l'ora di sentirti! QUARTIER 21: la zona residenziale più ambita di Barmbek-Nord! Questo luminoso bilocale esposto a sud si trova in un condominio molto ben tenuto, costruito nel 2011. L'intero complesso comprende 25 unità abitative, 2 ingressi e si trova su un terreno di circa 1.657 m<sup>2</sup>. Il Quartier 21 è un bellissimo complesso ricavato dall'ex area ospedaliera e da ampi spazi verdi. Gode di grande popolarità grazie alle sue ampie aree verdi ricreative, alle eccellenti infrastrutture e alla perfetta armonia tra edifici antichi completamente ristrutturati e nuove costruzioni a risparmio energetico. Questo appartamento ben progettato offre circa 54 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e si trova al secondo piano. Un ascensore per passeggeri offre un comodo accesso dal seminterrato e dal garage sotterraneo direttamente al secondo piano. Si accede all'appartamento attraverso un piccolo ingresso con ripostiglio. Il bagno moderno e senza tempo con cabina doccia e vasca è accessibile direttamente da qui. La splendida zona giorno e pranzo open space offre sia spaziosità che abbondante luce naturale grazie alle tre finestre a tutta altezza esposte a sud. Si collega perfettamente alla cucina ben tenuta e attrezzata con elettrodomestici standard. Dalla zona cucina si accede al balcone esposto a sud, che massimizza il comfort abitativo ed è parte integrante di un pacchetto perfetto, con vista sul verde circostante e a breve distanza dall'edificio più vicino. Sono inoltre disponibili una cantina separata, un comodo parcheggio sotterraneo con wallbox (incluso nel prezzo di acquisto) e un deposito per biciclette in comune. L'appartamento è affittato allo stesso inquilino dal 2012 per l'attuale canone netto di 900 €, incluso il posto auto. Il canone base aumenta di 20 € ogni due anni. L'immobile è attraente non solo per la sua solida costruzione, ma anche per la sua posizione estremamente centrale tra Fuhle e il parco cittadino, con un'eccellente infrastruttura.

Codice oggetto: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Tutto sulla posizione

### 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.



Codice oggetto: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25187022 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## 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)