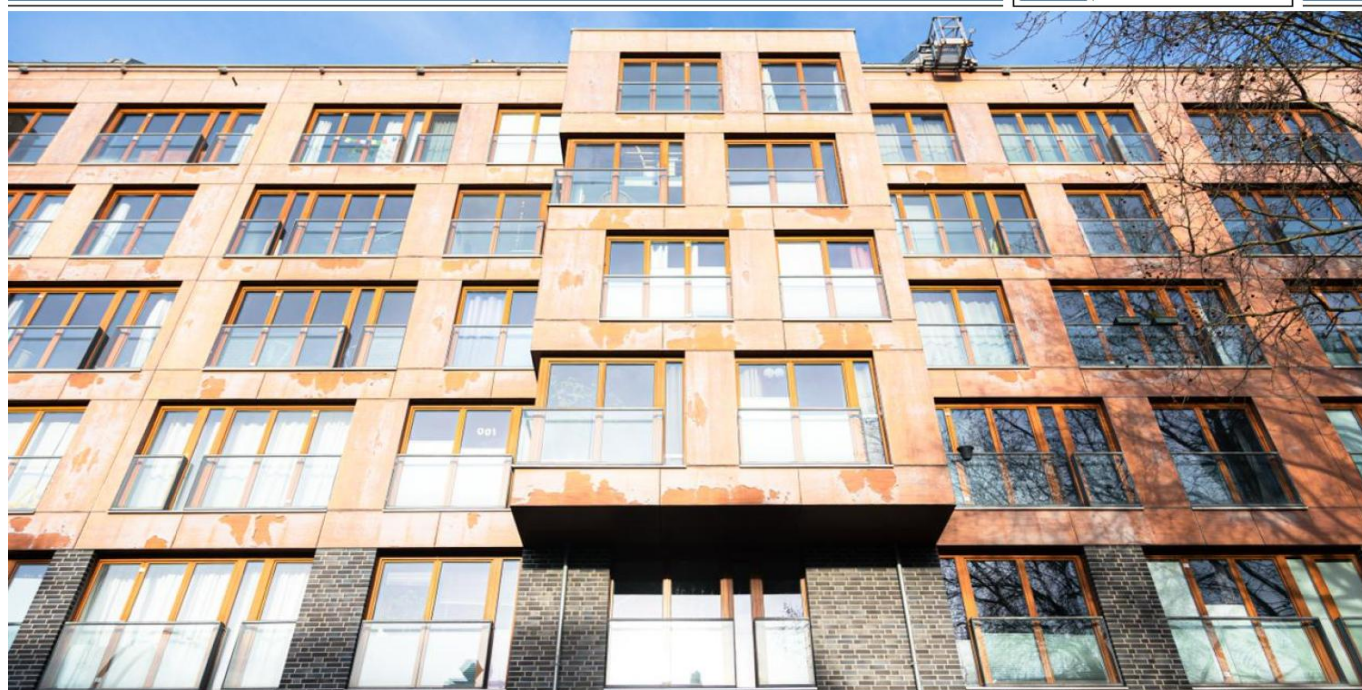


Hamburg – St. Pauli

Tranquillo appartamento di 3,5 locali nel cuore di St. Pauli

Codice oggetto: 25139007



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 699.999 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 88 m² • VANI: 3.5

Codice oggetto: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

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

Codice oggetto: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25139007
Superficie netta	ca. 88 m²
Vani	3.5
Bagni	2
Anno di costruzione	2006

Prezzo d'acquisto	699.999 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

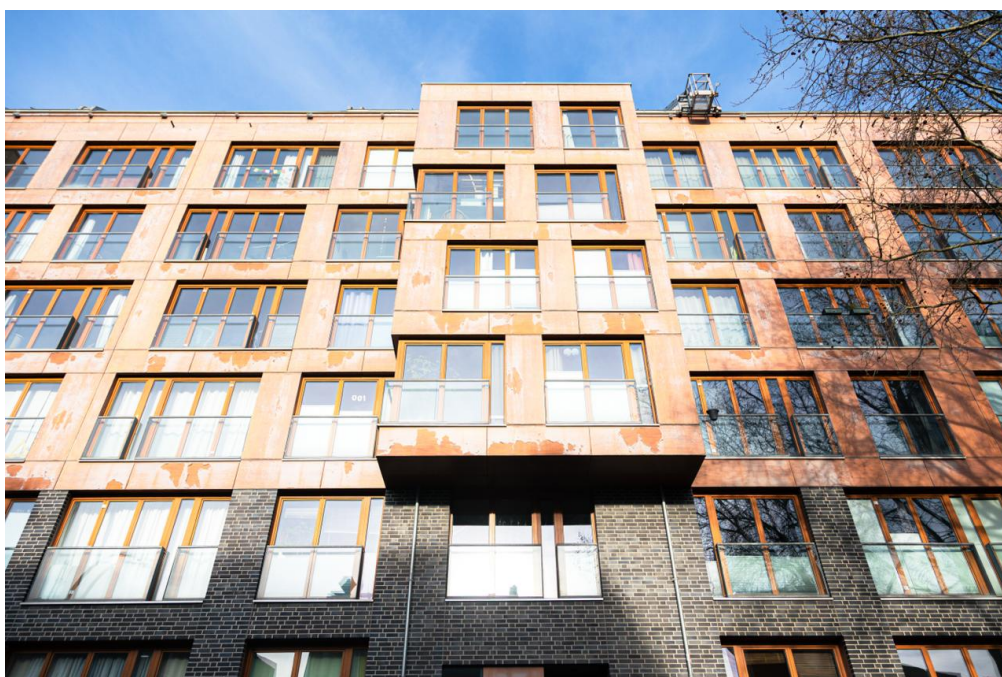
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	10.01.2033

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	100.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2006

Codice oggetto: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

La proprietà



Codice oggetto: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

La proprietà



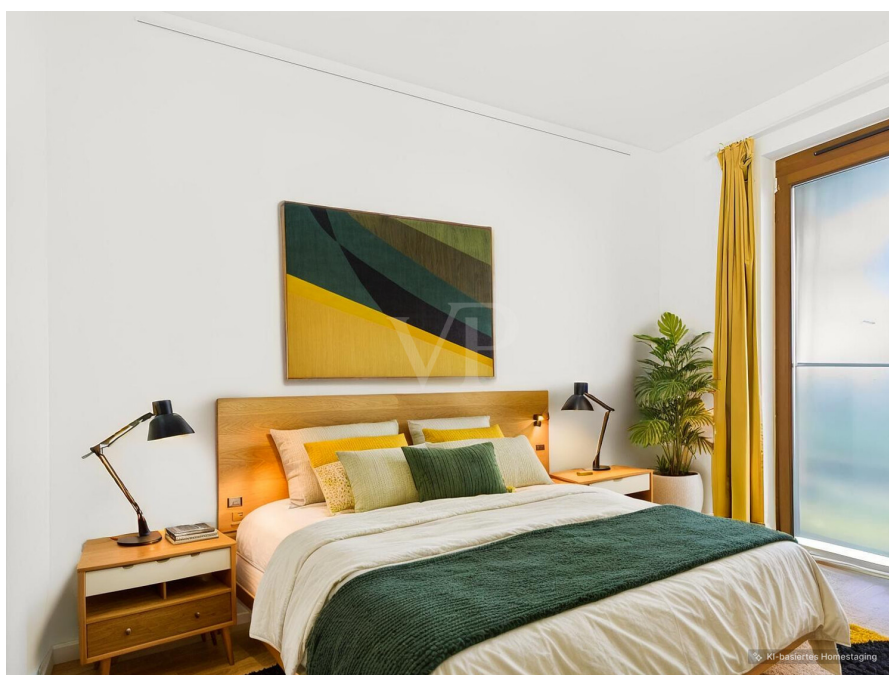
Codice oggetto: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

La proprietà



Codice oggetto: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

La proprietà



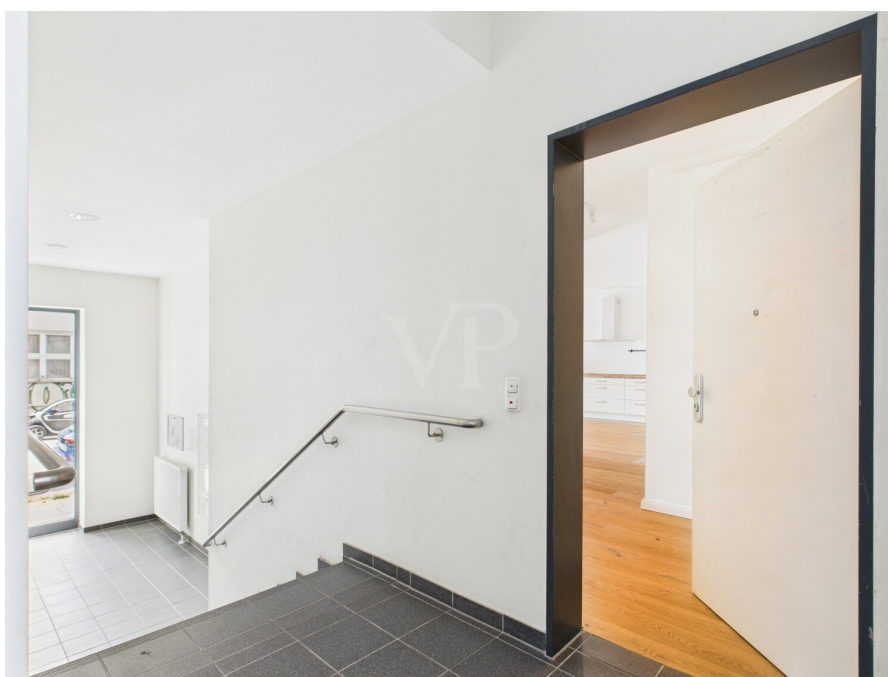
Codice oggetto: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

La proprietà



Codice oggetto: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

La proprietà



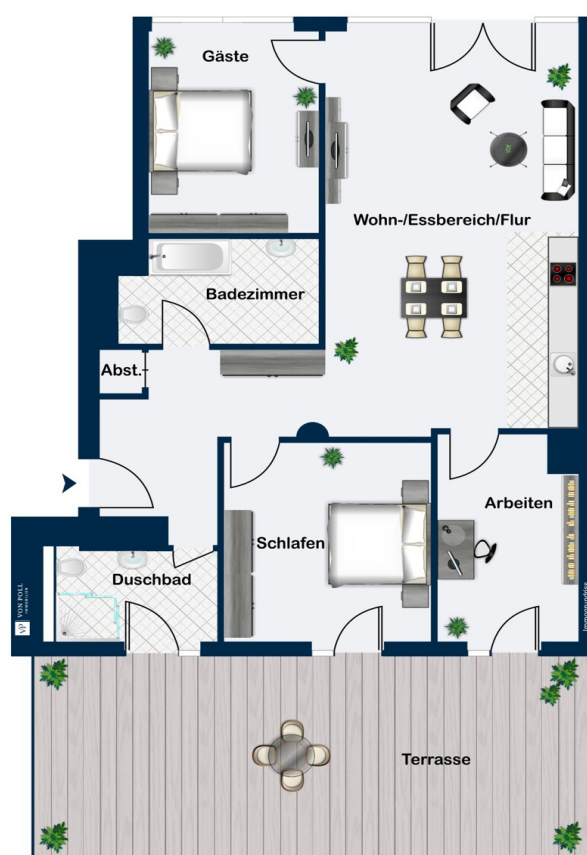
Codice oggetto: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

La proprietà



Codice oggetto: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

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: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa: un rifugio eccezionale che unisce la vivace vita di St. Pauli a un'oasi di tranquillità. Questo appartamento, ristrutturato con cura e completato nel 2024, si trova in un edificio plurifamiliare ben tenuto risalente al 2006 e vanta una rara combinazione di design moderno, funzionalità superiore e fascino esclusivo. Vi aspettano circa 88 metri quadrati di spazio abitabile, con quattro stanze sapientemente progettate e soffitti alti 2,80 metri, che creano una sensazione di spaziosità e luminosità. L'intero appartamento è dotato di un confortevole riscaldamento a pavimento ed è inondato di luce naturale grazie alle ampie finestre. Una cucina componibile senza tempo vi invita a esperienze culinarie creative e si integra perfettamente nel concetto di soggiorno aperto e accogliente. Un punto di forza particolare sono i due eleganti bagni. Decorati con eleganti piastrelle di Delft, uno dispone di una cabina doccia, mentre l'altro è dotato di una vasca da bagno indipendente e di un comodo attacco per la lavatrice. I lavabi esclusivi in entrambi i bagni aggiungono un tocco distintivo e sottolineano il carattere individuale dell'appartamento. Dal bagno, dalla camera da letto e dall'ufficio, avrete accesso diretto al vostro piccolo giardino privato con ampia terrazza. Questo paradiso privato nel cuore della città è una vera oasi di tranquillità: un idilliaco giardino sul retro dove potrete sfuggire al trambusto della Reeperbahn, a pochi passi di distanza, ascoltare il canto degli uccelli o dedicarvi al giardinaggio a vostro piacimento. La videosorveglianza all'ingresso garantisce la vostra sicurezza. L'edificio è accessibile alle sedie a rotelle e un ascensore offre un comodo accesso a ogni piano. Servizi pratici come un ampio ripostiglio in cantina e la possibilità di affittare un posto auto sotterraneo completano questa esclusiva offerta. Lasciatevi ispirare da questa proprietà eccezionale: un rifugio di pace ed esclusività difficile da trovare altrove a St. Pauli.

Codice oggetto: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in einer Seitenstraße in direkter Nachbarschaft zum weltberühmten Kiez, diese Lage ist an Authentizität kaum zu überbieten. Hier erleben Sie das echte, ungeschminkte St. Pauli: Ein Viertel der Kontraste, das niemals schläft und dessen unverwechselbarer, kreativer Puls direkt vor Ihrer Haustür spürbar ist. Das bunte Publikum und die dynamische Atmosphäre gehören hier zum Lebensgefühl. Doch sobald Sie die Schwelle zu Ihrem neuen Zuhause überschreiten, empfängt Sie eine unerwartete Ruhe – ein privater Rückzugsort, der das raue, ehrliche Herz des Stadtteils mit exklusivem Wohnkomfort verbindet.

Die Versorgungslage ist so flexibel und vielfältig wie das Viertel selbst. Hier liegt alles nur wenige Schritte entfernt: der Supermarkt für den Wocheneinkauf, der Späti für den späten Abend und die Bäckerei für das Sonntagsfrühstück. Die gastronomische Bandbreite ist legendär und spiegelt die Seele St. Paulis wider – vom Kult-Imbiss über angesagte Szene-Bars bis hin zur Sterneküche. Galerien, kleine Boutiquen und die kreative Energie des nahen Karo Viertels schaffen ein Umfeld, das inspiriert und den Bedürfnissen einer anspruchsvollen, urbanen Zielgruppe voll entspricht.

Erleben Sie Hamburgs einzigartigen Charakter hautnah. Ob ein Spaziergang zum Elbpark (5 Min.) und weiter an die Elbe (10 Min.), ein Besuch des berühmten Mojo Clubs oder der Tanzenden Türme (5 Min.) – die Möglichkeiten sind grenzenlos. Das Millerntor-Stadion, das Heiligengeistfeld und der imposante Hamburg Bunker sind ebenfalls nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die U-Bahn-Station „St. Pauli“ sowie die S-Bahn-Station „Reeperbahn“ mit direkter Verbindung zum Hauptbahnhof und in die City sind nur wenige Gehminuten entfernt. Auch Autofahrer profitieren von der optimalen Lage: Über die nahen Hauptverkehrsachsen sind die Autobahnen A1, A7 und A24 schnell erreicht, was eine komfortable Anbindung an das Umland und überregionale Ziele sicherstellt.

Codice oggetto: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.1.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Codice oggetto: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

Partner di contatto

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

Ass. jur. Nadja Skala

Eppendorfer Weg 253, 20251 Hamburg
Tel.: +49 40 - 52 47 75 59 0
E-Mail: hamburg.alster-west@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com