

Hamburg - Barmbek-Süd

Sehr gut vermietete 140 m²- Maisonette am Friedrichsberger Park!

Número da propriedade: 26187006



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 1.100.000 EUR • ÁREA: ca. 140 m² • QUARTOS: 4.5

Número da propriedade: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd

Numa vista geral

Número da propriedade	26187006	Preço de compra	1.100.000 EUR
Área	ca. 140 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4.5	Modernização / Reciclagem	2025
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	2012		
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 1 x Outros, 40000 EUR (Venda)		

Número da propriedade: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Remoto	Consumo final de energia	55.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	08.02.2031	Classificação energética	B
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2011

Número da propriedade: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd

O imóvel



Número da propriedade: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd

O imóvel



Número da propriedade: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd

O imóvel



Número da propriedade: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd

O imóvel



Número da propriedade: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd

O imóvel



VP VON POLL
IMMOBILIEN

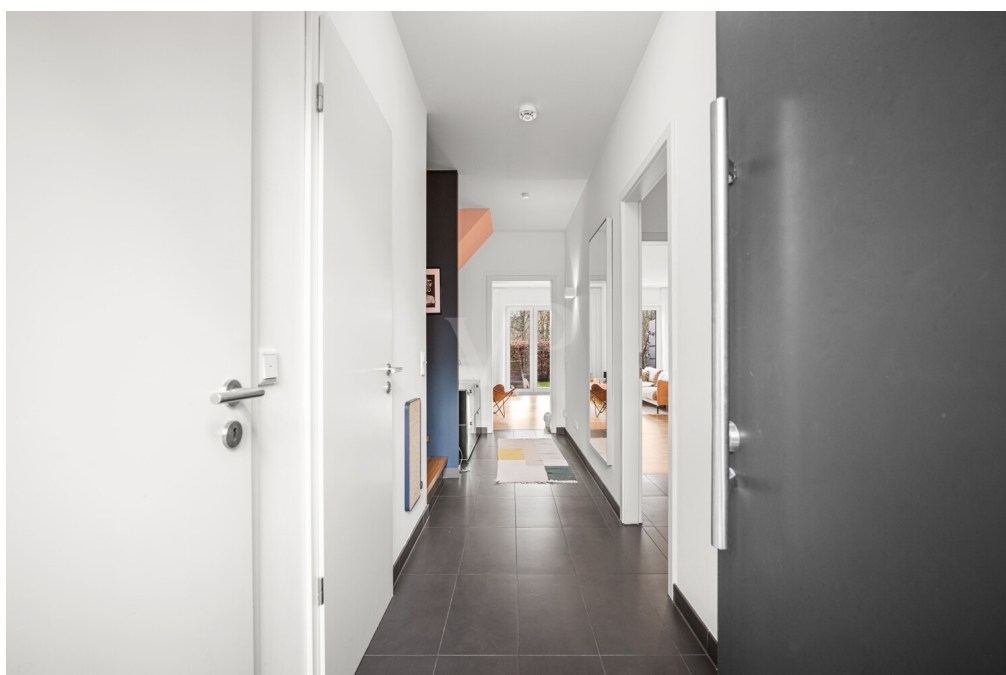
Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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?

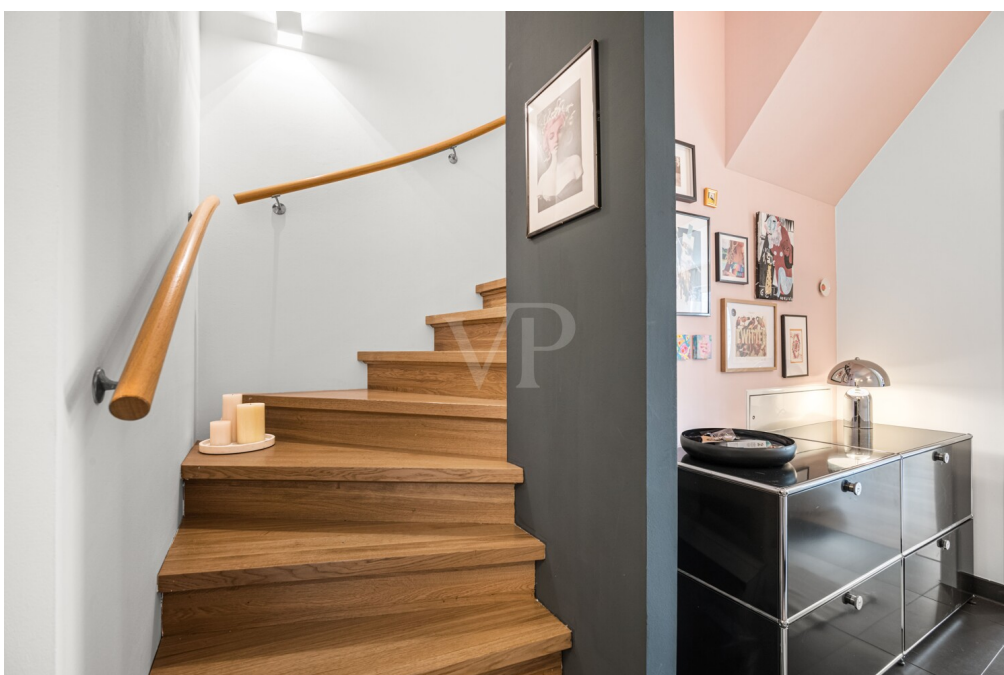
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



Número da propriedade: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd

O imóvel



Número da propriedade: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd

O imóvel



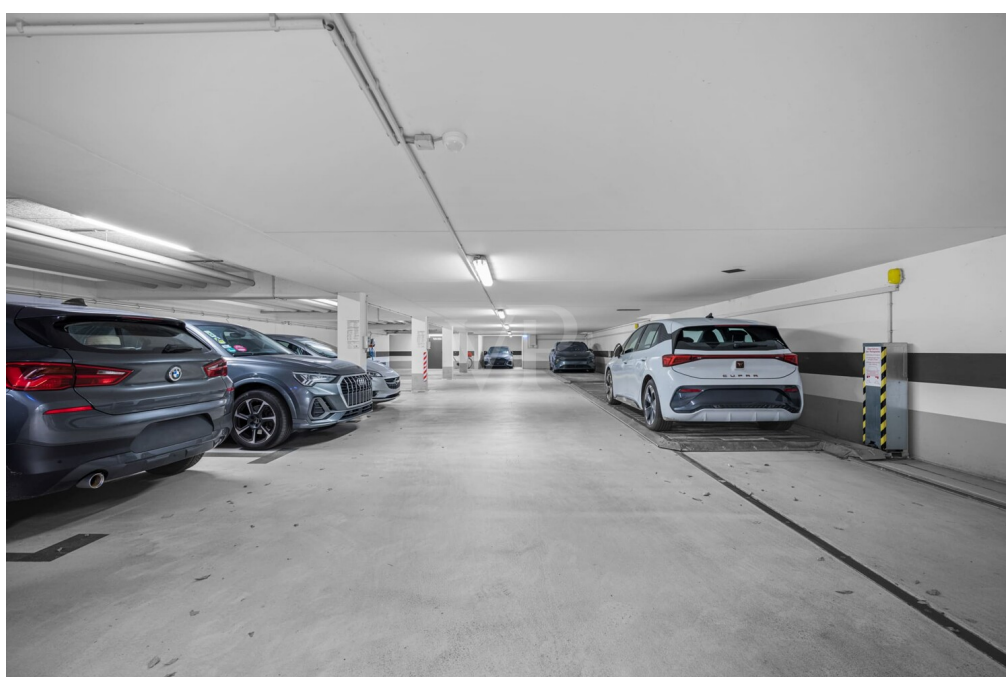
Número da propriedade: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd

O imóvel



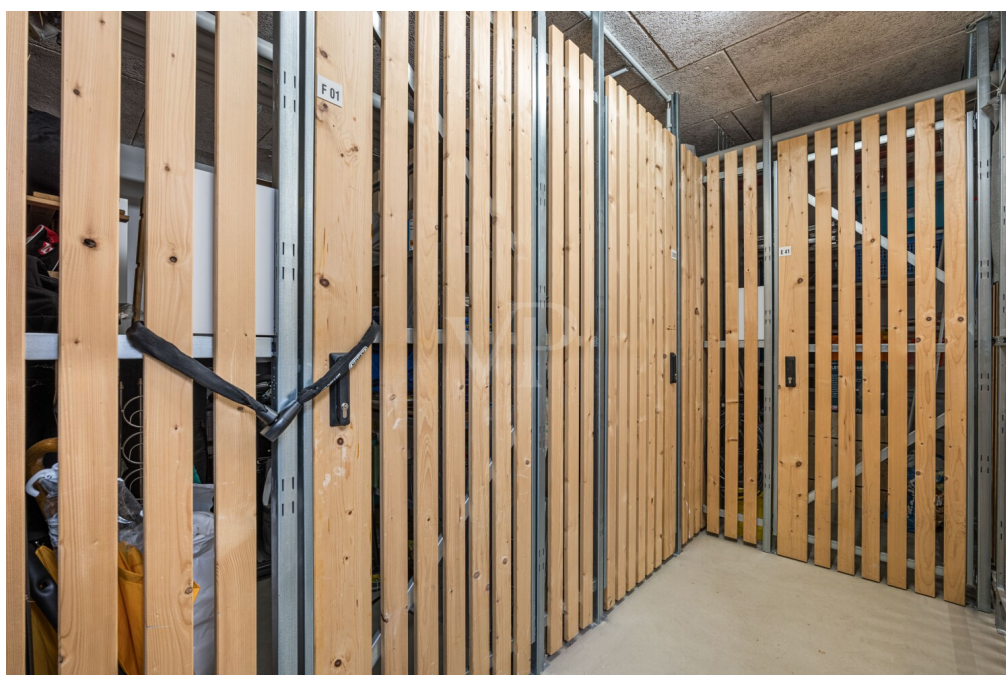
Número da propriedade: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd

O imóvel



Número da propriedade: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd

O imóvel



Número da propriedade: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd

O imóvel



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

www.von-poll.com

Número da propriedade: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd

Uma primeira impressão

Diese moderne Garten- Maisonettewohnung (oder auch Haus im Haus) erstreckt sich über zwei Etagen und bietet auf ca. 140m² 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.

Número da propriedade: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd

Detalhes do equipamento

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)**

Número da propriedade: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd

Tudo sobre a localização

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 begehrter 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.

Número da propriedade: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26187006 - 22081 Hamburg - Barmbek-Süd

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Matthias Preuß

Papenhuder Straße 27, 22087 Hamburg

Tel.: +49 40 41 34 63 30-0

E-Mail: hamburg.alster-ost@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com