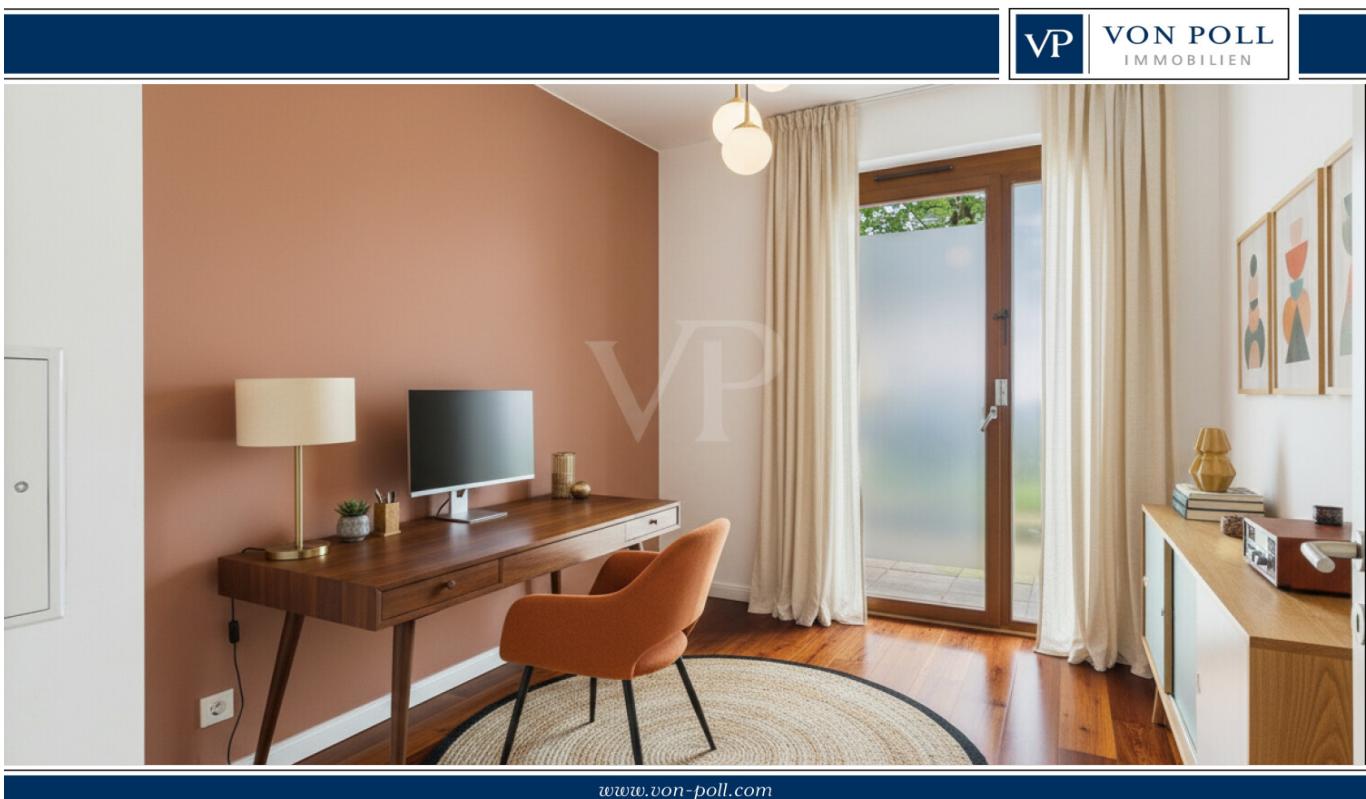


Hamburg – St. Pauli

## Attraktive Kapitalanlage im Herzen von St. Pauli

*Número da propriedade: 25139007A*



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

**PREÇO DE COMPRA: 785.000 EUR • ÁREA: ca. 88 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3.5**

Número da propriedade: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

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

Número da propriedade: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## Numa vista geral

Número da propriedade	25139007A	Preço de compra	785.000 EUR
Área	ca. 88 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Quartos	3.5	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Casas de banho	2	Área arrendáve	ca. 88 m <sup>2</sup>
Ano de construção	2006	Móveis	Terraço, Cozinha embutida

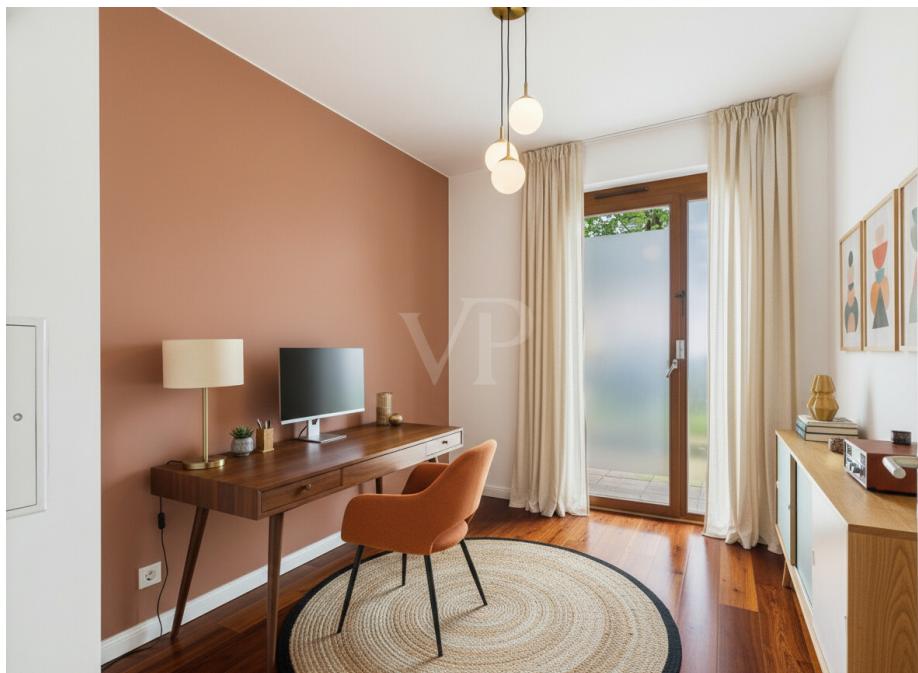
Número da propriedade: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	100.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	10.01.2033	Classificação energética	D
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2006

Número da propriedade: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## O imóvel



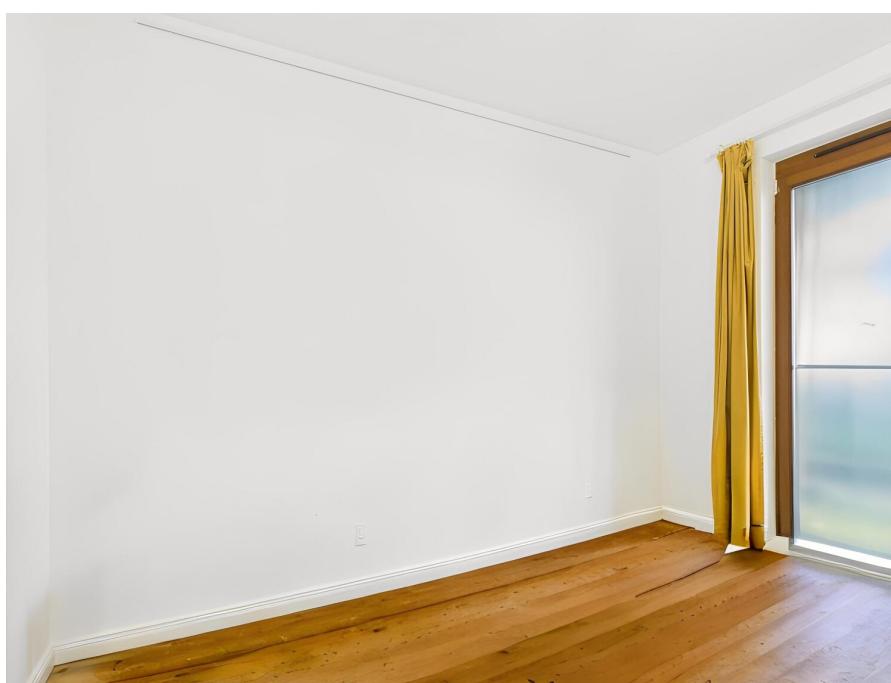
Número da propriedade: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## O imóvel



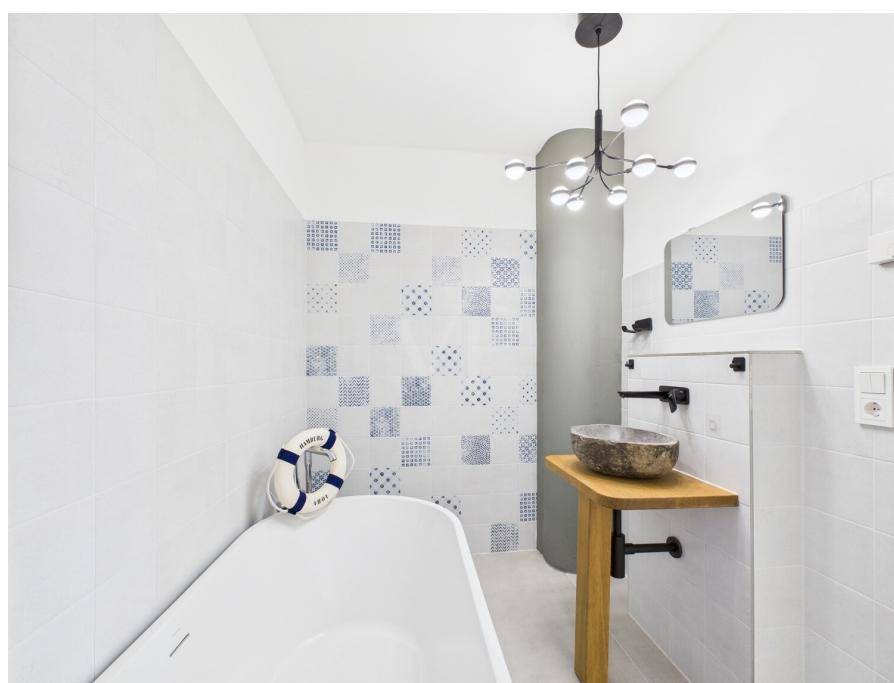
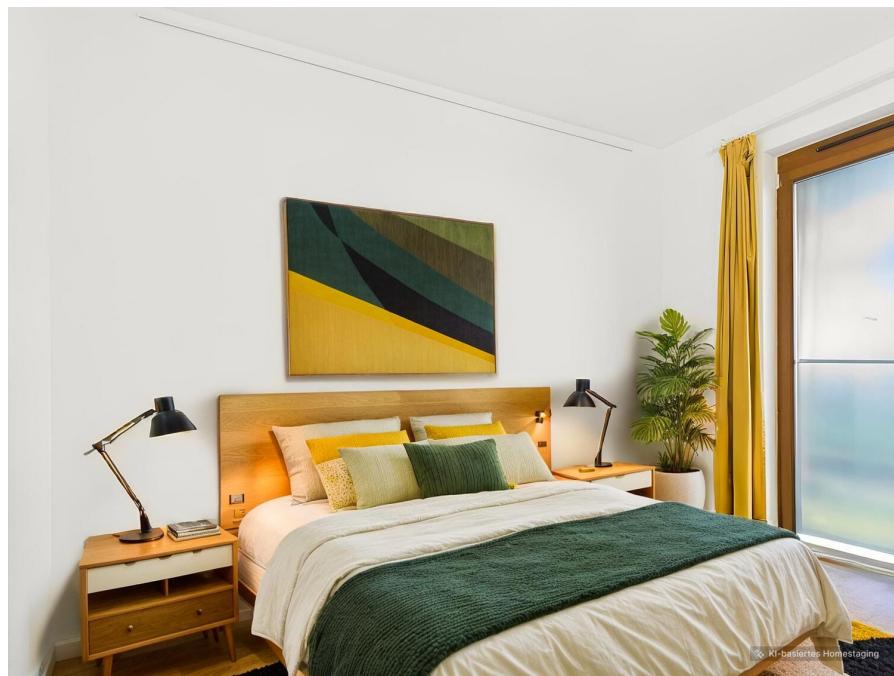
Número da propriedade: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## O imóvel



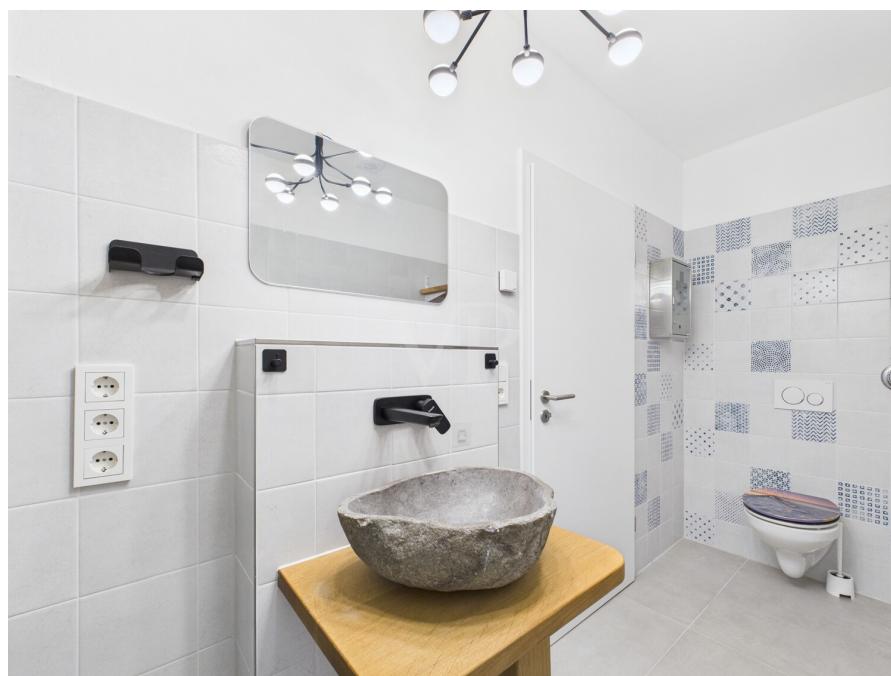
Número da propriedade: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## O imóvel



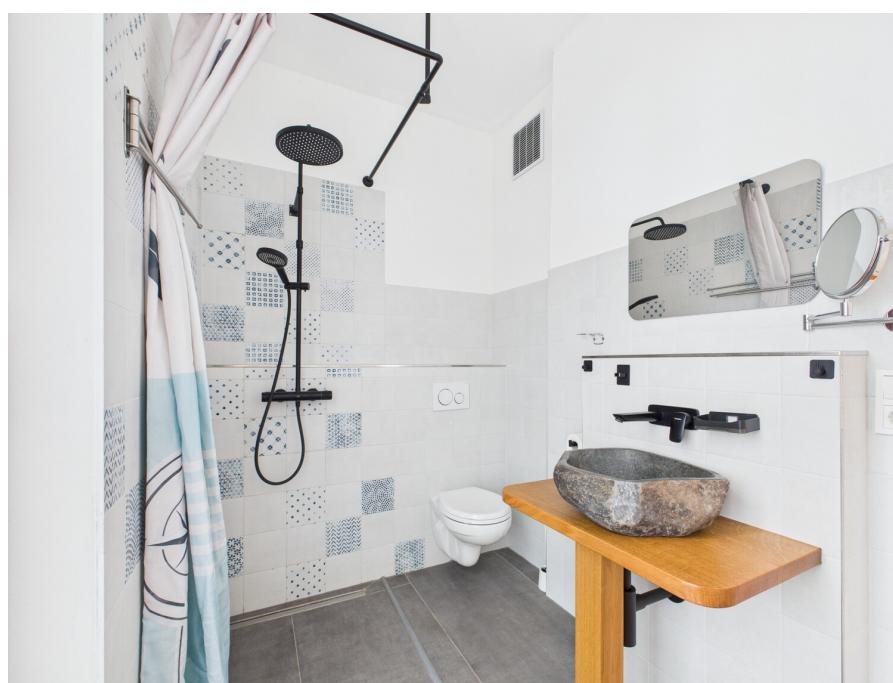
Número da propriedade: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## O imóvel



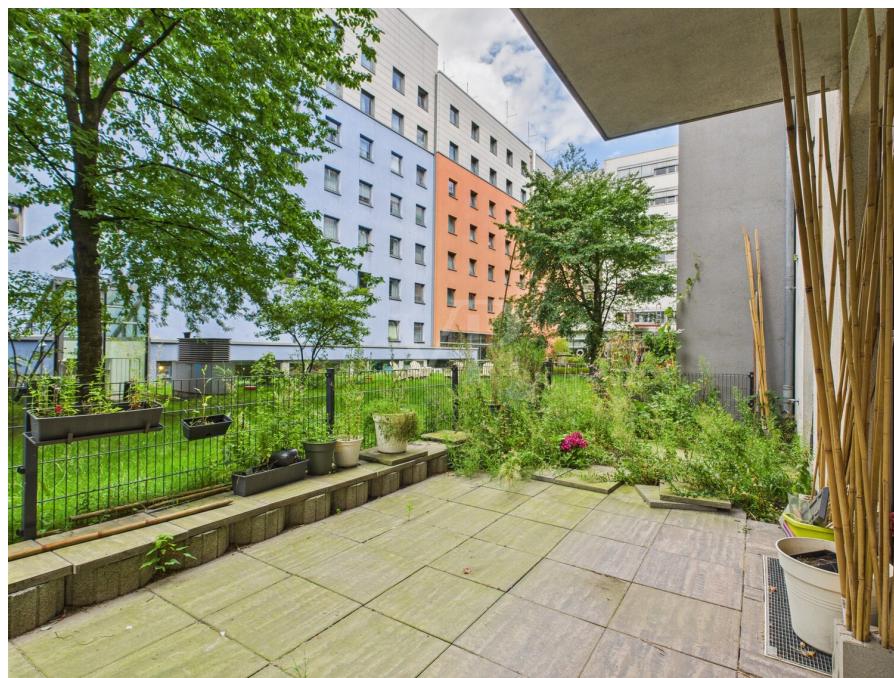
Número da propriedade: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## O imóvel



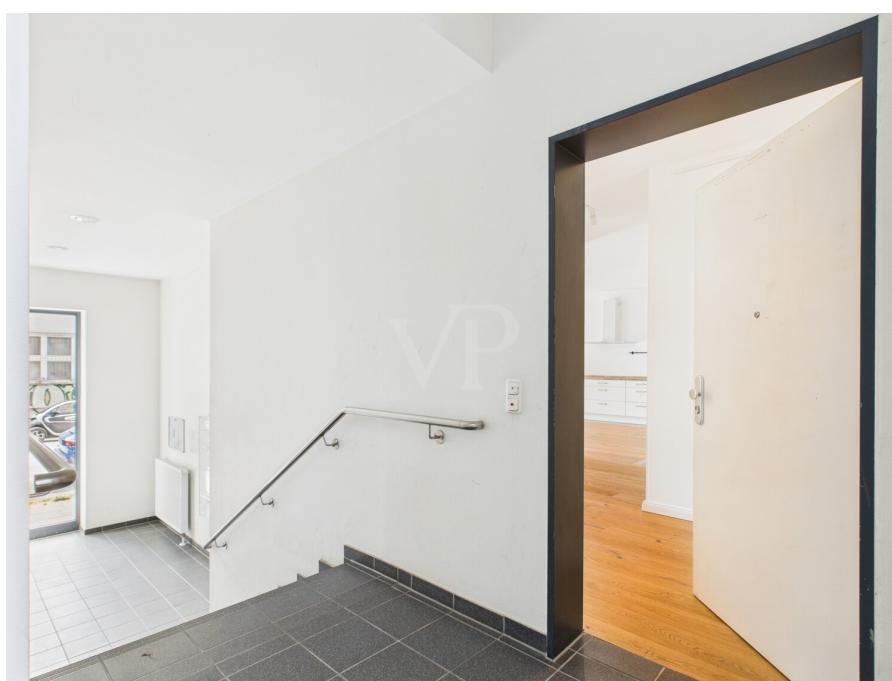
Número da propriedade: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## O imóvel



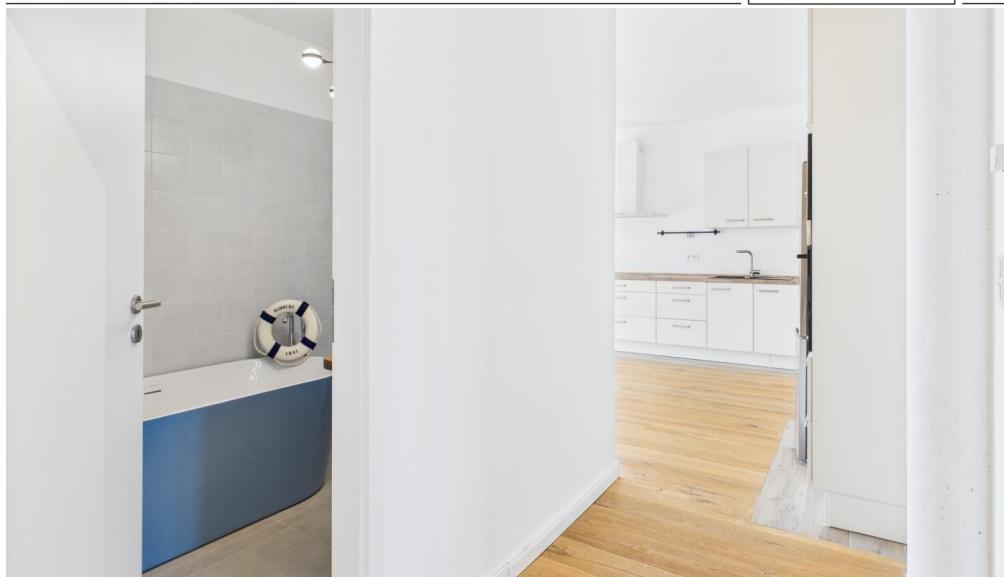
Número da propriedade: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## O imóvel



Número da propriedade: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## O imóvel



Número da propriedade: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## O imóvel



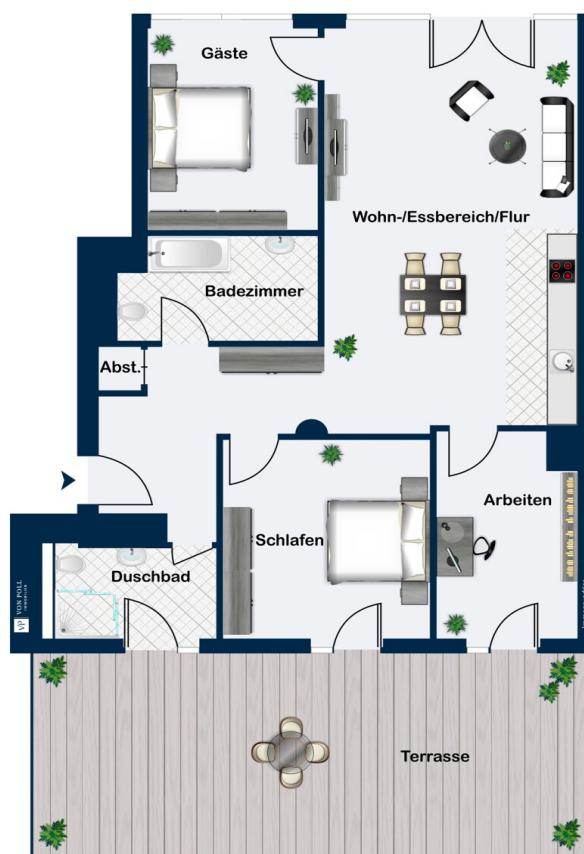
Número da propriedade: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## O imóvel



Número da propriedade: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## 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: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## Uma primeira impressão

Kapitalanlage in St. Pauli – moderne Eigentumswohnung mit großzügigem Außenbereich!

Investieren Sie in eine attraktive Eigentumswohnung im Herzen von St. Pauli, die modernes Wohnen, durchdachtes Raumkonzept und einen besonderen Rückzugsort vereint. Die 2024 kernsanierte Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2006 und bietet eine seltene Kombination aus zeitgemäßem Design, hoher Funktionalität und urbanem Charme.

Mit ca. 88?m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch drei mögliche Schlafzimmer sowie einen offenen, einladenden Wohnbereich, der Tageslicht durch große Fensterflächen und eine angenehme Deckenhöhe von 2,80?m erhält. Eine moderne Fußbodenheizung sorgt für Komfort, während die zeitlose Einbauküche den zentralen Wohnbereich elegant ergänzt.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 35?m<sup>2</sup> große Außenbereich zum ruhigen Innenhof. Hier finden zukünftige Bewohner eine Oase der Ruhe, die Platz für Entspannung, urbanes Gärtnern oder gesellige Stunden bietet – ein seltenes Extra in zentraler Lage von St. Pauli.

Die Wohnung verfügt über zwei stilvolle Badezimmer, die mit hochwertigen Materialien und modernen Armaturen ausgestattet sind. Praktische Details wie ein Waschmaschinenanschluss und durchdachte Raumaufteilung steigern die Attraktivität für Mieter.

Weitere Vorzüge: barrierefreier Zugang, Aufzug, Videoüberwachung an der Haustür, Kellerraum sowie die Möglichkeit, einen Tiefgaragenstellplatz anzumieten.

Diese Wohnung vereint urbane Lage mit hohem Ruhefaktor und ist damit eine exzellente Kapitalanlage in einem der begehrtesten Viertel Hamburgs.

Número da propriedade: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## Tudo sobre a localização

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 Karoviertels 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.

Número da propriedade: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.1.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## Pessoa de contacto

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

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](mailto:hamburg.alster-west@von-poll.com)

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

---

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