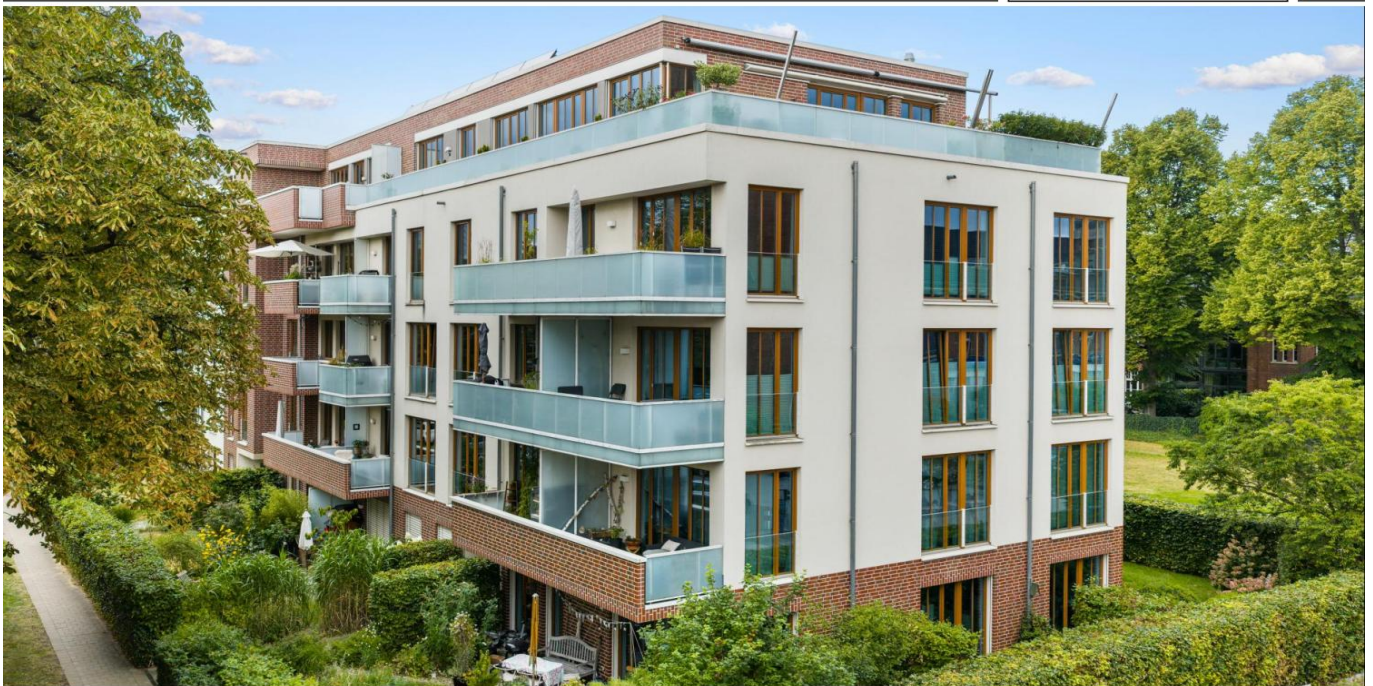


Hamburg – Barmbek-Nord

## 3-Zimmer-Wohnung im Quartier 21

Objektnummer: 25101024



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

KAUFPREIS: 630.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25101024 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25101024 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Auf einen Blick

|              |                |
|--------------|----------------|
| Objektnummer | 25101024       |
| Wohnfläche   | ca. 82 m²      |
| Etage        | 2              |
| Zimmer       | 3              |
| Schlafzimmer | 2              |
| Badezimmer   | 1              |
| Baujahr      | 2012           |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 630.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Ausstattung | Gäste-WC, Balkon                                                          |

Objektnummer: 25101024 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |               |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Fern            | Endenergieverbrauch         | 67.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 03.05.2033      | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befeuernng                 | Fernwärme       | Baujahr laut Energieausweis | 2011          |

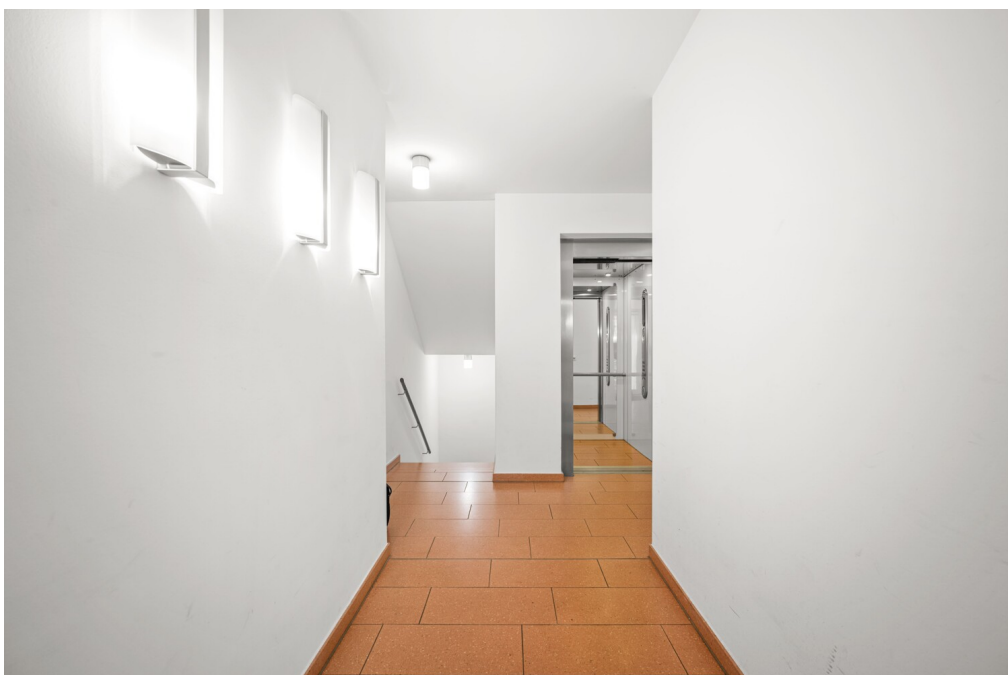
Objektnummer: 25101024 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 25101024 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 25101024 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 25101024 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 25101024 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 25101024 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 25101024 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Die Immobilie



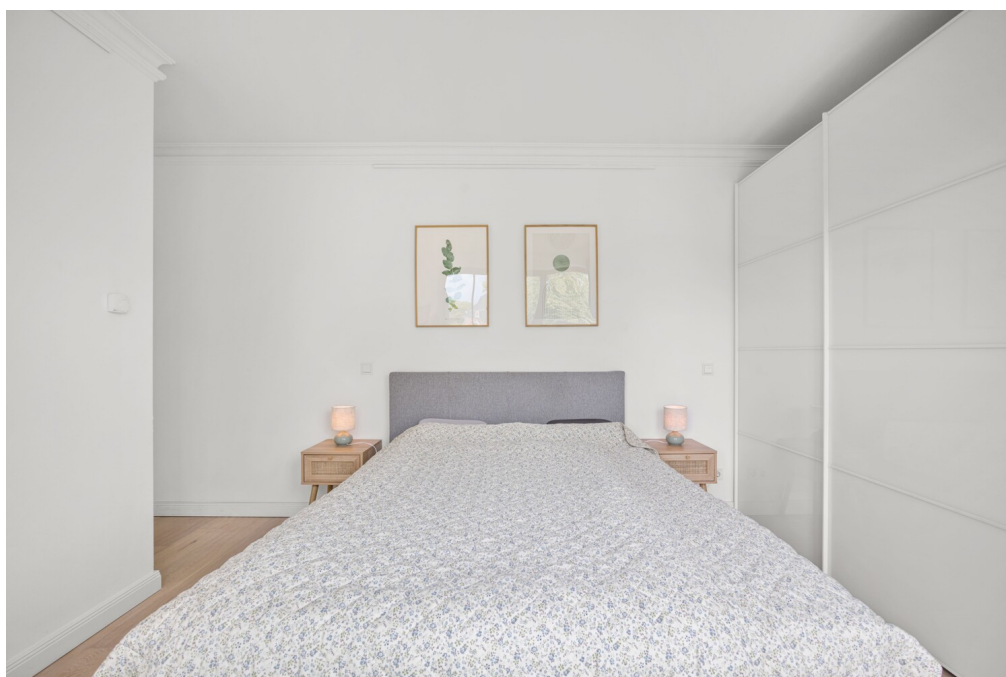
Objektnummer: 25101024 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 25101024 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 25101024 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 25101024 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 25101024 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Die Immobilie



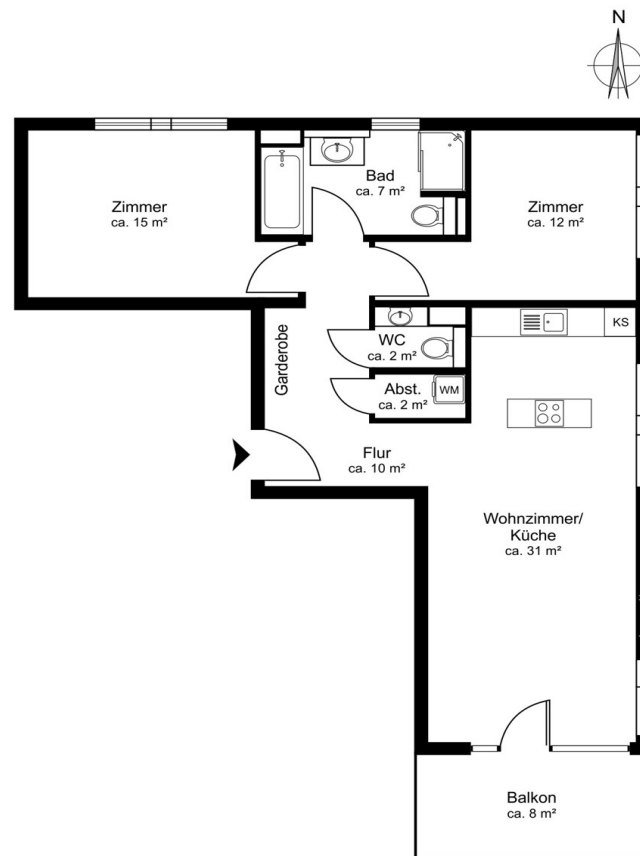
Objektnummer: 25101024 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 25101024 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25101024 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Ein erster Eindruck

Diese helle 3-Zimmerwohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 2011. Die gesamte Anlage verfügt über insgesamt 25 Wohneinheiten, 2 Eingänge und ist auf einem ca. 1.657 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen.

Die gut geschnittene Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 82 m<sup>2</sup>, liegt im 2. OG und eignet sich perfekt für Singles oder Paare.

Ein Personenaufzug bringt Sie komfortabel vom Kellergeschoss/Tiefgarage bis in das zweite Obergeschoss.

Der Eingangsbereich öffnet sich direkt zum Wohnzimmer mit offener Küche und schafft eine freundliche sowie einladende Atmosphäre. Die gesamte Wohnung ist mit hochwertigem Eichenparkett ausgelegt und sorgt für ein behagliches Wohngefühl.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den nach Süden ausgerichteten Balkon, der Ihnen viel Sonnenschein bieten kann. Hier können Sie die warmen Tage des Jahres genießen und entspannen.

Die Wohnung verfügt über zwei weitere helle Zimmer mit bodentiefen Fenstern.

Das Badezimmer ist mit einem modernen Mix aus hellen Wand- sowie grauen Bodenfliesen gestaltet und verfügt über eine Badewanne sowie eine Dusche.

Ein Gäste-WC und ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss ergänzen das Angebot dieser Wohnung.

Ein separater Kellerraum sowie ein komfortabler Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox sind ebenso vorhanden.

Die Wohnung ist derzeit zuverlässig vermietet.

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre praktische Raumaufteilung und die solide Bauweise, sondern auch durch die zentrale Lage. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet - mit diversen Geschäften, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln in unmittelbarer Nähe.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Für weitere Informationen und einen

Besichtigungstermin stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung - wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 25101024 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25101024 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Alles zum Standort

### 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.

Objektnummer: 25101024 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25101024 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Husemann

---

Poppenbütteler Weg 191a, 22399 Hamburg

Tel.: +49 40 - 53 32 73 59 0

E-Mail: [hamburg.alstertal@von-poll.com](mailto:hamburg.alstertal@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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