

Hamburg – St. Georg

# Perfekt geschnittene 2,5ZI- Wohnung mit Balkon in St.Georg!

Objektnummer: 25187016



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

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 59 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 25187016 - 20099 Hamburg – St. Georg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25187016 - 20099 Hamburg – St. Georg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25187016	Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnfläche	ca. 59 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2.5	Modernisierung / Sanierung	2025
Baujahr	1954	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25187016 - 20099 Hamburg – St. Georg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	105.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.08.2030	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 25187016 - 20099 Hamburg – St. Georg

## Die Immobilie



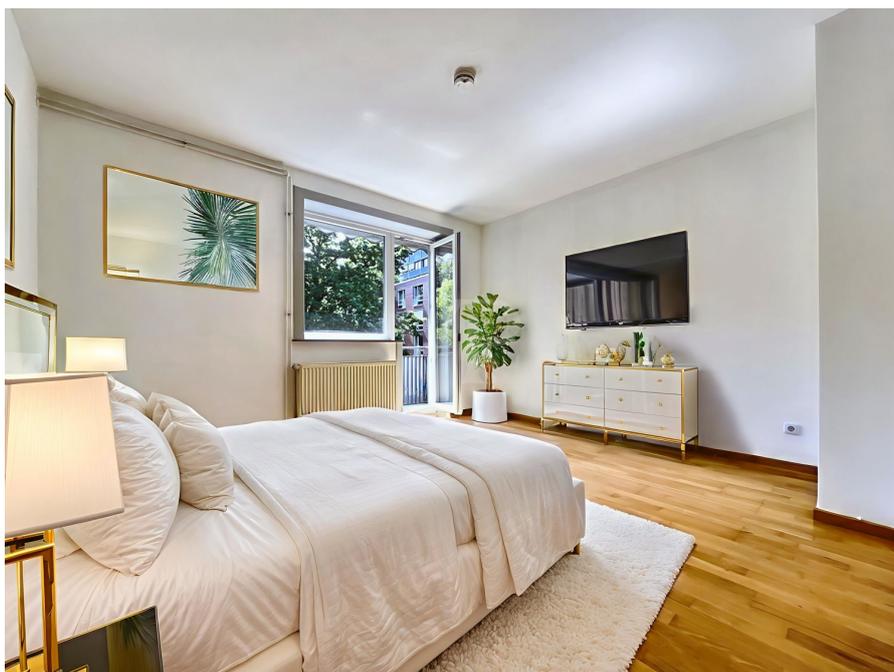
Objektnummer: 25187016 - 20099 Hamburg – St. Georg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25187016 - 20099 Hamburg – St. Georg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25187016 - 20099 Hamburg – St. Georg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25187016 - 20099 Hamburg – St. Georg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25187016 - 20099 Hamburg – St. Georg

## Die Immobilie



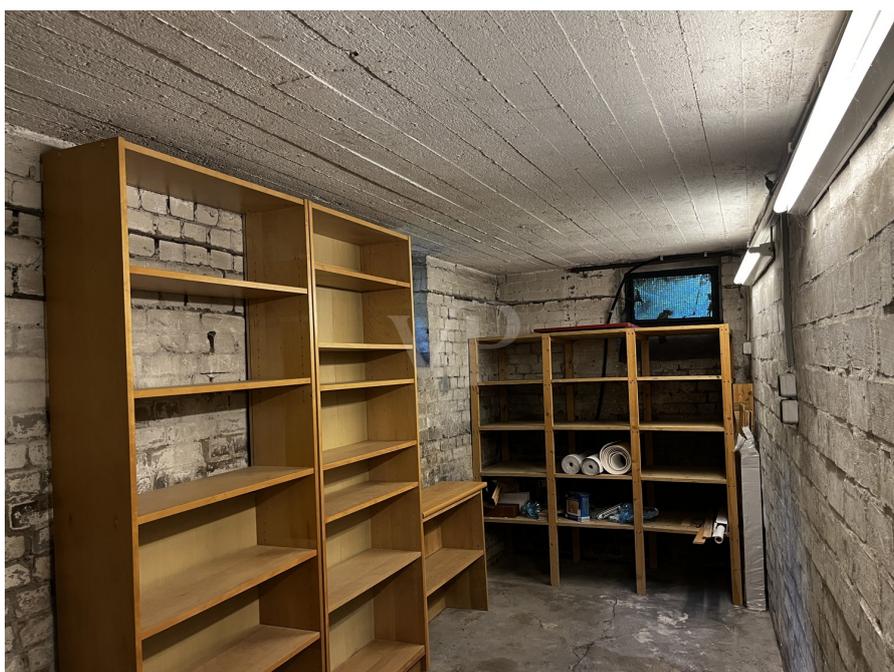
Objektnummer: 25187016 - 20099 Hamburg – St. Georg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25187016 - 20099 Hamburg – St. Georg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25187016 - 20099 Hamburg – St. Georg

## Die Immobilie

**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)

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25187016 - 20099 Hamburg – St. Georg

## Grundrisse



2. Obergeschoss

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: 25187016 - 20099 Hamburg – St. Georg

## Ein erster Eindruck

In ruhiger und zentraler Nachbarschaft zwischen Lohmühlenpark und Berliner Tor gelegen, präsentiert sich diese charmante Eigentumswohnung von seiner besten Seite. Helligkeit ist hier GROß geschrieben! Lichtdurchflutet strahlen die Räumlichkeiten selbst an dunkleren Tagen. Sie blicken von jedem Raum in eine gepflegte und sehr grüne Umgebung. Gerade frisch gestrichen, können Sie mir nur wenigen Anpassungen einziehen.

Das 1956 erbaute Rotklinker- Gebäude glänzt durch eine funktionierende Eigentümergemeinschaft und sehr gut geplante Grundrisse. So wurden auf 59 m<sup>2</sup> drei durchdacht aufgeteilte Zimmer entworfen, wovon eines über einen nach Westen ausgerichteten Balkon verfügt. Der Balkon bietet ausreichend Platz für einen Tisch, damit Sie zusammen mit Freunden gemütlich draußen sitzen können. Die gegenüberliegenden Nachbarhäuser sind zu allen Seiten weit genug entfernt, sodass sich kein Gefühl von Enge einstellt.

Derzeit ist der Wohn- und Essbereich offen gestaltet. Er ließe sich jedoch auch leicht wieder trennen, so dass Sie eine 3ZI- Wohnung nutzen können.

In Flur, Küche und Bad wurden helle Fliesen verlegt. Die drei Räume verfügen über ein haptisch angenehmes Eichenparkett. Das moderne Wannenbad bietet genauso wie die Küche Tageslicht. Eventuell wollen Sie die etwas in die Jahre gekommene Einbauküche für den eigenen Bedarf erneuern. Es ist Platz für einen kleinen Esstisch und eine lange Küchenzeile. Hier befindet sich auch die Gas-Etagenheizung von 2012. Die Gemeinschaft aus 19 Wohneinheiten ist sich allerdings einig, dass auf Fernwärme gewechselt wird sobald es möglich ist. Die Wasserleitung im Haus sind bereits aus Kupfer. Derzeit sind keine weiteren energetischen Sanierungen am Gebäude geplant.

Das Wohngeld beträgt 254 €. Heizung und Strom kommen hinzu und kosten bei einem 1-Personen-Haushalt etwa 60-70€ zusätzlich. Es gehört ein großer Kellerraum mit Licht und Strom zur Wohnung- ein Stellplatz jedoch nicht.

Wir freuen uns, Ihnen dieses charmante, nahe der Alster gelegene und perfekt mit dem ÖPNV angebundene Angebot näher bringen zu dürfen.

Objektnummer: 25187016 - 20099 Hamburg – St. Georg

## Alles zum Standort

### St. Georg

Leben und Wohnen im pulsierenden Szeneviertel oder entspannen und herunterkommen an der Außenalster? Der Stadtteil St. Georg ermöglicht Ihnen beides. Ausgehen zwischen der Langen Reihe und dem Steindamm, Besuche in Museen, entspannende Spaziergänge oder auspowern beim Sport an der Alster – so vielfältig wie St. Georgs Möglichkeiten sind auch seine Bewohner.

Mit rund 1,8 Quadratkilometern und ca. 11.500 Einwohnern gehört St. Georg eher zu den kleineren Stadtteilen Hamburgs. Benannt wurde der beliebte Stadtteil nach dem Krankenhaus St. Georg, welches heute das älteste in Deutschland und zudem das größte in Hamburg ist.

Eine der buntesten und beliebtesten Straßen Hamburgs ist die Lange. Hier befinden sich verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Vielzahl an trendigen Cafés, Bars und Restaurants. Auch kulturell ist St. Georg mit dem Deutschen Schauspielhaus, dem Museum für Kunst und Gewerbe, dem Hansa- Theater sowie dem Savoy - Kino gut versorgt. Im Nordwesten begrenzt die schöne Außenalster, welche als Segel – Mekka bekannt ist, den Stadtteil. Mit ihren wunderschönen Spazierwegen eignen sich die gut 7,5 km hervorragend als Rundwanderweg oder als Joggingstrecke mitten in Hamburg. Ebenfalls sind Kindergärten und Sportvereine in Kürze zu erreichen. Hier haben Sie jede Menge Möglichkeiten Ihre Freizeit zu genießen.

Die Nachbarschaft St. Georgs etabliert sich durch Hohenfelde im Nordosten, Borgfelde im Osten, die Hafencity und Hammerbrook im Süden, die Innenstadt im Westen und der schönen Außenalster im Nordwesten.

Verkehrstechnisch ist der Stadtteil perfekt angebunden, da sich der Hamburger Hauptbahnhof in St. Georg befindet und auch nur 4 Minuten zu Fuß entfernt ist. Alle U-, S- und Regionalbahnlinien sowie diverse Buslinien (u. a. die Metrobusse 6, 17, 18 und zusätzlich die Buslinien 530 und 608) erschließen den Stadtteil und sorgen für kurze Wege. In ca. 30 – 45 Minuten erreichen Sie mit dem ÖPNV alle Stadtteile Hamburgs. Durch die zentrale Lage St. Georgs ist das einfache Erreichen des Flughafens und der großen Ausfahrtsstraßen garantiert.

Objektnummer: 25187016 - 20099 Hamburg – St. Georg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.8.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 105.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

Objektnummer: 25187016 - 20099 Hamburg – St. Georg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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