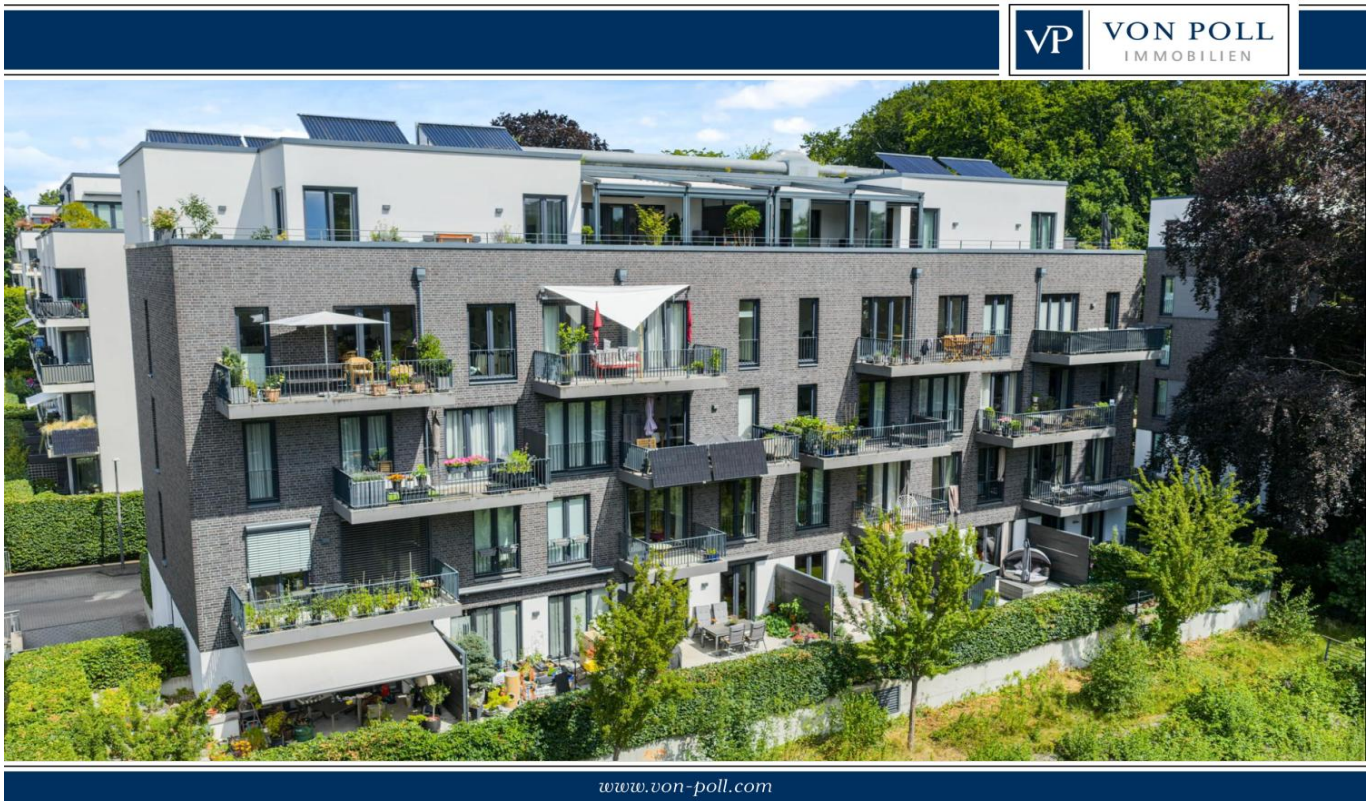
Hamburg – Barmbek-Süd

Energetisch hochwertige 4ZI- Garten-Maisonette mit Blick in den Park!

??????? ????????: 25187017



???? ??????: 1.150.000 EUR • ?????????: ca. 140 m² • ???????: 4.5

??????? ????????: 25187017 - 22081 Hamburg – Barmbek-Süd

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25187017 - 22081 Hamburg – Barmbek-Süd

?? ??? ?????

??????? ????????	25187017
?????????	ca. 140 m²
???????	4.5
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	2012
????? ??????????	1 x ??????? ????????

???? ??????	1.150.000 EUR
??????????	????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2025
??????? ??????????	??????
??????????????? ?????	ca. 6 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25187017 - 22081 Hamburg – Barmbek-Süd

?????????? ????????

????????? ?????????	?????? ?????? ?????????
???? ?????????	?????? ???
?????????? ????????????? ?????? ???	08.02.2031
???? ?????????	?????? ?????? ?????????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	55.00 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	B
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2011

??????? ????????: 25187017 - 22081 Hamburg – Barmbek-Süd

?? ???????

??????? ????????: 25187017 - 22081 Hamburg – Barmbek-Süd

?? ???????

??????? ????????: 25187017 - 22081 Hamburg – Barmbek-Süd

?? ???????

??????? ????????: 25187017 - 22081 Hamburg – Barmbek-Süd

?? ???????

??????? ????????: 25187017 - 22081 Hamburg – Barmbek-Süd

?? ???????

??????? ????????: 25187017 - 22081 Hamburg – Barmbek-Süd

?? ???????

??????? ????????: 25187017 - 22081 Hamburg – Barmbek-Süd

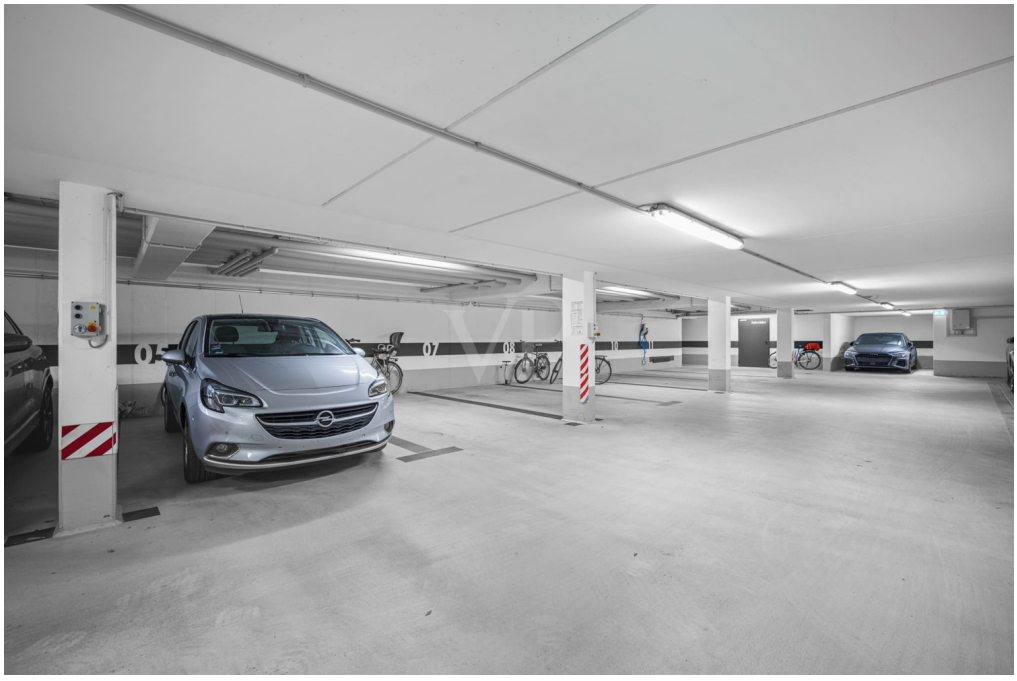
?? ???????

??????? ????????: 25187017 - 22081 Hamburg – Barmbek-Süd

?? ???????

??????? ????????: 25187017 - 22081 Hamburg – Barmbek-Süd

?? ???????



??????? ????????: 25187017 - 22081 Hamburg – Barmbek-Süd

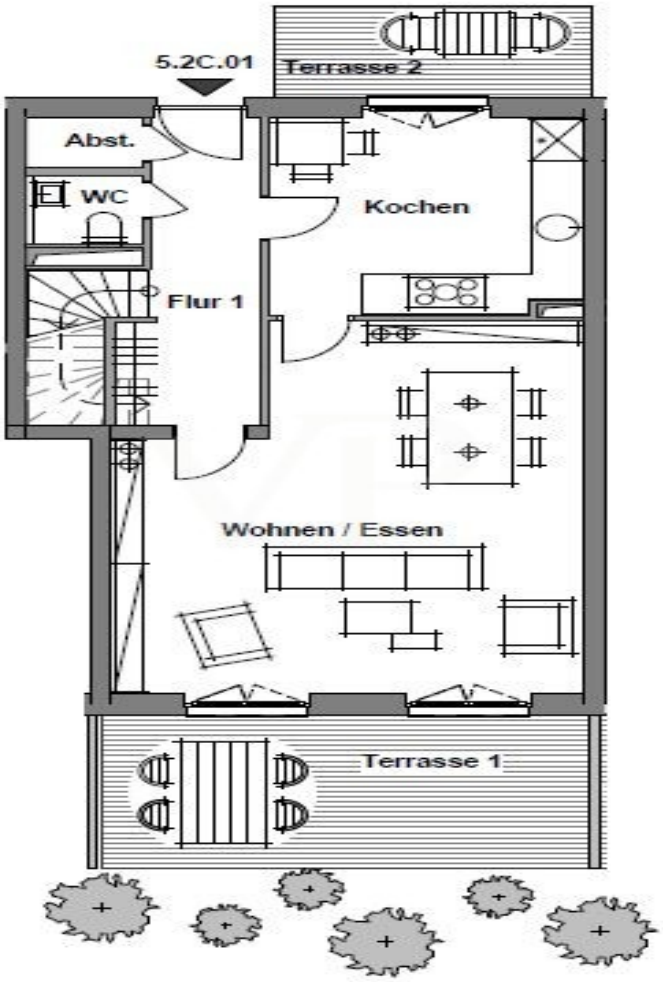
?? ???????

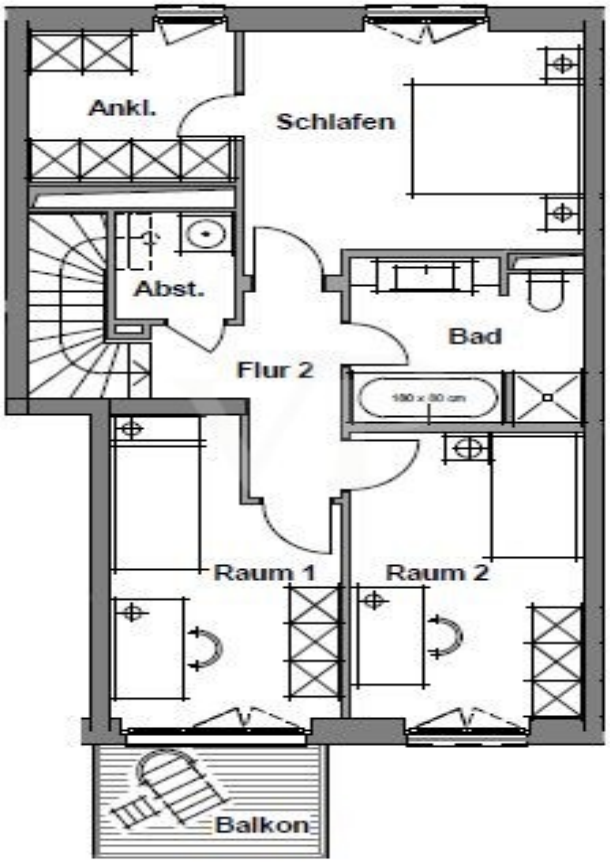
??????? ????????: 25187017 - 22081 Hamburg – Barmbek-Süd

?? ???????

??????? ????????: 25187017 - 22081 Hamburg – Barmbek-Süd

??????




Ankl.
Schlafen
Abst.
Bad
Flur 2
Raum 1
Raum 2
Balkon

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25187017 - 22081 Hamburg – Barmbek-Süd

??? ????? ????????

Diese moderne Garten- Maisonettewohnung (oder auch Haus im Haus) erstreckt sich über zwei Etagen und bietet auf ca. 140?m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause mit durchdachter Raumaufteilung – ideal für Familien, Paare oder Singles mit Platzbedarf. 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.
Im Erdgeschoss befindet sich eine gut geschnittene Küche mit weißen Hochglanz-Einbauten und Platz für einen praktischen Esstisch. 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. Der Blick ins Grüne und die Weite lassen Sie vergessen, dass Sie mitten in der Stadt sind. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer. Das größte Zimmer verfügt über einen direkten Zugang zum komfortablen Ankleidebereich. Eines der weiteren Zimmer bietet Zugang zu einem großen Süd-Balkon. Das zeitlos geflieste Badezimmer ist mit bodengleicher Dusche und Badewanne ausgestattet.
Ein wunderschöner Naturholzboden begleitet durch alle Räume. Ein Gäste-WC und zwei Abstellräume sowie ein praktischer Keller runden das Raumangebot ab.

Der Tiefgaragenstellplatz ist selbstverständlich im Kaufpreis enthalten.

Das Gebäude ist ein Niedrigenergiehaus. Das monatliche Hausgeld beträgt laut aktuellem Wirtschaftsplan ca. 659?€, wovon 212 € derzeit noch auf die zu hoch angelegten Heizkosten fallen, die durch sinkende Energiepreise natürlich nicht verbraucht und in Teilen rückerstattet werden. Im abgerechneten Jahr 2023 waren es defacto nur 490 € monatliches Wohngeld inklusive Heizung und Rücklage!

Die Terrassen und Balkone sind in der Wohnfläche anteilig angerechnet.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Wohnung bei einer Besichtigung persönlich zeigen zu dürfen.

??????? ????????: 25187017 - 22081 Hamburg – Barmbek-Süd

????????????? ??? ???????

Ausstattung:
- Niedrigenergiehaus mit Fernwärme (KfW70- Standard)
- 3fach- Fenster
- erhöhte Decken
- Gründach
- Umluftheizung (Unterflurkonvektoren) statt Fußbodenheizung
- Waschmaschinenanschluss im Abstellraum

Beschreibung:
- Garten in Sondernutzung
- 2 Ebenen
- 2 Terrassen
- 1 Balkon
- 1 Tiefgaragenstellplatz
- Fahrradraum
- Naturholzboden (Eiche, matt versiegelt)

??????? ????????: 25187017 - 22081 Hamburg – Barmbek-Süd

??? ??? ??? ?????????

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.

Die Nachbarschaft Barmbek-Süds etabliert sich durch Barmbek-Nord im Norden, Dulsberg im Nordosten, Wandsbek im Osten, Eilbek im Südosten, Hohenfelde im Südwesten, die Uhlenhorst im Westen und Winterhude im Nordwesten.

Damals lebten Tiere auf den Weiden Barmbek-Süds – Die umgebaute Weidelandschaft wurde über die Jahrhunderte zu einem dicht besiedelten Arbeiterviertel. Heute ist Barmbek-Süd ein gerngesehener 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.

??????? ????????: 25187017 - 22081 Hamburg – Barmbek-Süd

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.2.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 55.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.
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 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.

??????? ????????: 25187017 - 22081 Hamburg – Barmbek-Süd

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Matthias Preuß

Papenhuder Straße 27, 22087 Hamburg
Tel.: +49 40 41 34 63 30-0
E-Mail: hamburg.alster-ost@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com