

Hamburg – St. Georg

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

CODE DU BIEN: 25187016



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 59 m² • PIÈCES: 2.5

CODE DU BIEN: 25187016 - 20099 Hamburg – St. Georg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25187016 - 20099 Hamburg – St. Georg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25187016
Surface habitable	ca. 59 m²
Etage	2
Pièces	2.5
Année de construction	1954

Prix d'achat	395.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25187016 - 20099 Hamburg – St. Georg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	27.08.2030
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	105.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1954

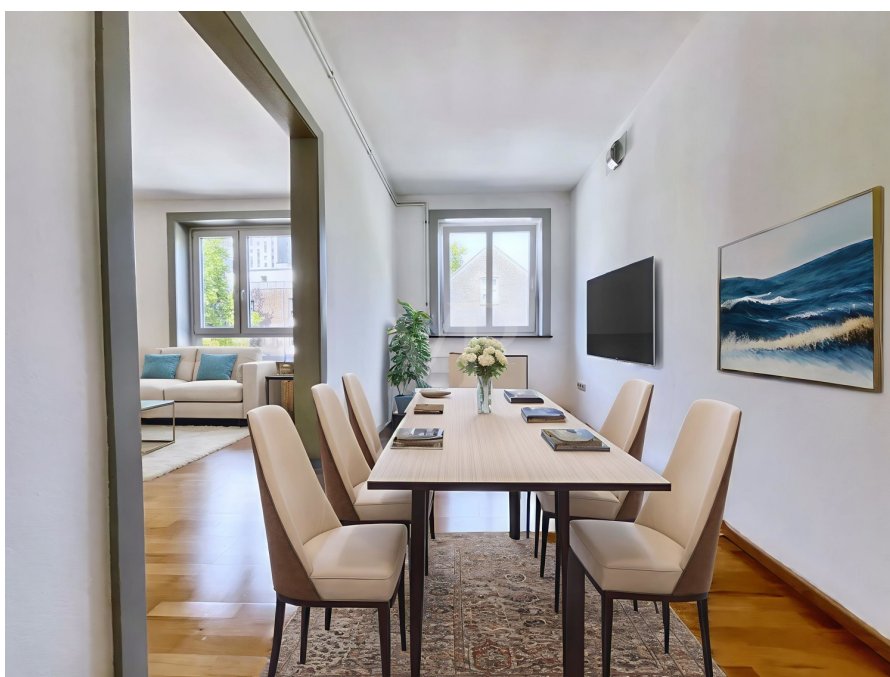
CODE DU BIEN: 25187016 - 20099 Hamburg – St. Georg

La propriété



CODE DU BIEN: 25187016 - 20099 Hamburg – St. Georg

La propriété



CODE DU BIEN: 25187016 - 20099 Hamburg – St. Georg

La propriété



CODE DU BIEN: 25187016 - 20099 Hamburg – St. Georg

La propriété



CODE DU BIEN: 25187016 - 20099 Hamburg – St. Georg

La propriété



CODE DU BIEN: 25187016 - 20099 Hamburg – St. Georg

La propriété



CODE DU BIEN: 25187016 - 20099 Hamburg – St. Georg

La propriété



CODE DU BIEN: 25187016 - 20099 Hamburg – St. Georg

La propriété



CODE DU BIEN: 25187016 - 20099 Hamburg – St. Georg

La propriété



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



VON POLL
IMMOBILIEN

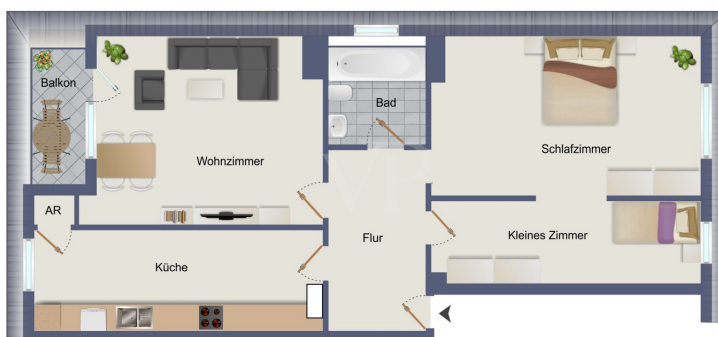
**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25187016 - 20099 Hamburg – St. Georg

Plans d'étage



2. Obergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25187016 - 20099 Hamburg – St. Georg

Une première impression

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 Eigentümergeinschaft und sehr gut geplante Grundrisse. So wurden auf 59 m² 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.

CODE DU BIEN: 25187016 - 20099 Hamburg – St. Georg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25187016 - 20099 Hamburg – St. Georg

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.8.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 105.00 kwh/(m²*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 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.

CODE DU BIEN: 25187016 - 20099 Hamburg – St. Georg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Matthias Preuß

Papenhuder Straße 27, 22087 Hamburg

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

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com