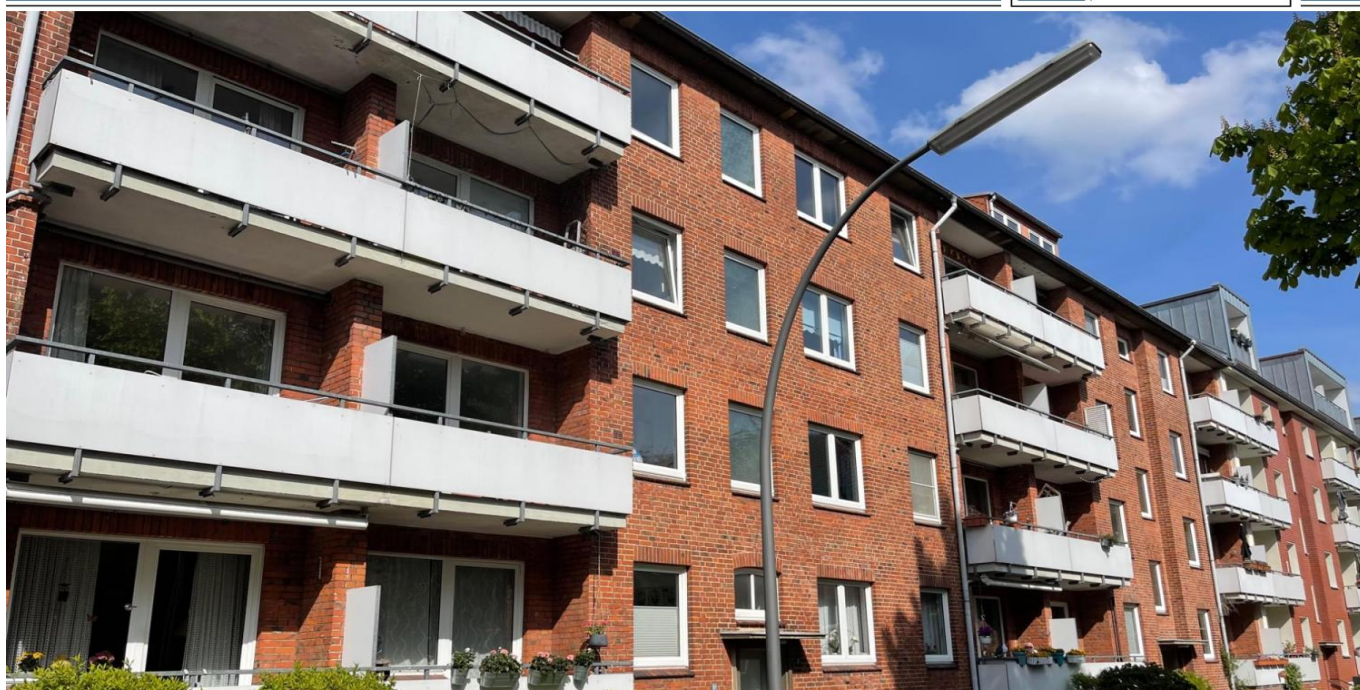


Hamburg / Barmbek-Nord

# Gepflegtes Zinshaus mit 21 Wohneinheiten im schönen Barmbek

*CODICE OGGETTO: CC24224A014\_O*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 3.950.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 1.285 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.224 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: CC24224A014\_O - 22305 Hamburg / Barmbek-Nord

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: CC24224A014\_O - 22305 Hamburg / Barmbek-Nord

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| CODICE<br>OGGETTO   | CC24224A014_O            |
| Superficie netta    | ca. 1.285 m <sup>2</sup> |
| Anno di costruzione | 1956                     |

|                                  |                                                          |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                | 3.950.000 EUR                                            |
| Edilizia da rendita<br>fondiaria | Casa plurifamiliare                                      |
| Compenso di<br>mediazione        | Käuferprovision 6,25<br>% (inkl. MwSt.) vom<br>Kaufpreis |
| Superficie<br>commerciale        | ca. 1.285 m <sup>2</sup>                                 |
| Stato dell'immobile              | Curato                                                   |
| Superficie affittabile           | ca. 1285 m <sup>2</sup>                                  |

CODICE OGGETTO: CC24224A014\_O - 22305 Hamburg / Barmbek-Nord

## Dati energetici

|                           |            |                                                       |                                     |
|---------------------------|------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento             | Olio       | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA | 09.02.2030 |                                                       |                                     |
| VALIDO FINO A             |            | Consumo finale di energia                             | 159.00 kWh/m²a                      |
|                           |            | Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
|                           |            | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1956                                |

CODICE OGGETTO: CC24224A014\_O - 22305 Hamburg / Barmbek-Nord

## La proprietà



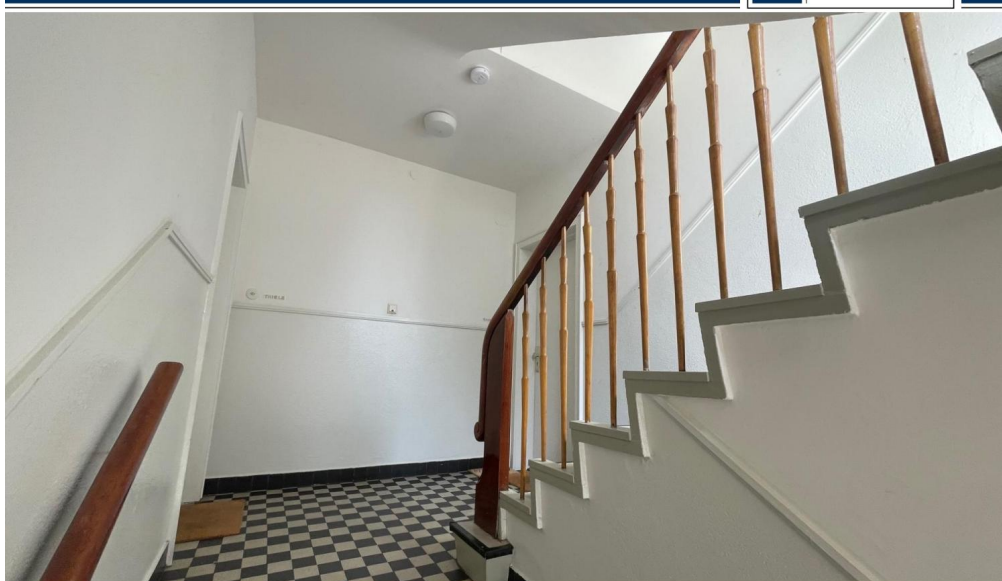
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



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

CODICE OGGETTO: CC24224A014\_O - 22305 Hamburg / Barmbek-Nord

## La proprietà



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

CODICE OGGETTO: CC24224A014\_O - 22305 Hamburg / Barmbek-Nord

## Una prima impressione

- zwei vollunterkellerte, gepflegte Mehrfamilienhäuser mit 21 Wohneinheiten
- Baujahr 1956
- ein Flurstück: 1.224 m<sup>2</sup>
- durchschnittliche Wohnungsgröße: ca. 61 m<sup>2</sup>
- teilweise (1/4) ausgebautes Dachgeschoß, ggf. Ausbaupotential
- zwei PKW Garagen und eine Fahrradgarage
- Isolierverglasung Kunststoff
- regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen erfolgten (aktuell neuer Hausanschluss für die Elektroversorgung)
- 15 der 21 Wohnungen wurden bereits umfassend modernisiert
- Balkone vorhanden
- Soziales Erhaltungsgebiet
- Ölzentralheizung von 2003 ( Fernwärmeversorgung liegt bereits in der Straße)
- Warmwassererzeugung erfolgt über einzelne Gasthermen
- durchschnittliche Miete/m<sup>2</sup> : 9,75 €/m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: CC24224A014\_O - 22305 Hamburg / Barmbek-Nord**

## Tutto sulla posizione

Barmbek-Nord ist ein Stadtteil im Bezirk Hamburg-Nord und befindet sich im Nordosten Hamburgs.

Der Stadtteil ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die U-Bahn sowie S-Bahn-Linien verlaufen durch den Stadtteil und bieten schnelle Verbindungen ins Stadtzentrum und zu anderen Stadtteilen.

Die Bahnstation Barmbek ist in ca. 850 m fußläufig oder mit dem Bus zu erreichen.

Bushaltestellen befinden sich ca. 300 m von der Immobilie entfernt.

Die Autobahn A24 ist ebenfalls schnell erreichbar, was die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz verbessert.

Eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Restaurants, Cafés sowie weitere Geschäfte befinden sich in der direkten Umgebung der Immobilie.

Darüber hinaus gibt es mehrere große Einkaufszentren wie beispielsweise die "Hamburger Meile", welche in ca. fünf Fahrminuten mit dem Auto zu erreichen ist.

Barmbek-Nord verfügt über mehrere Schulen und Kindergärten.

Erholungsmöglichkeiten bieten Parks wie der Stadtpark und der Osterbekkanal.

Insgesamt bietet Barmbek-Nord eine gute Lebensqualität mit einer gut ausgebauten Infrastruktur, vielfältigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie einer lebendigen Atmosphäre.

CODICE OGGETTO: CC24224A014\_O - 22305 Hamburg / Barmbek-Nord

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christoph Wissing

---

Neue Gröningerstraße 13, 20457 Hamburg

Tel.: +49 40 - 22 61 62 200

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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