Hamburg – Barmbek-Süd

# Stadtnah wohnen: Reihenendhaus mit Garten und Balkon in Barmbek-Süd

*Objektnummer: 26252019*




KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 72 m²

Objektnummer: 26252019 - 22083 Hamburg – Barmbek-Süd


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

Objektnummer: 26252019 - 22083 Hamburg – Barmbek-Süd

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26252019 |
| Wohnfläche | ca. 89 m² |
| Zimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1997 |
| Stellplatz | 1 x Tiefgarage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 649.000 EUR |
| Haustyp | Reihenhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26252019 - 22083 Hamburg – Barmbek-Süd

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern | Endenergie-verbrauch | 80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 27.02.2035 | Energie-Effizienzklasse | C |
| Befeuerung | Fernwärme | Baujahr laut Energieausweis | 1997 |

Objektnummer: 26252019 - 22083 Hamburg – Barmbek-Süd

# Die Immobilie






Objektnummer: 26252019 - 22083 Hamburg – Barmbek-Süd

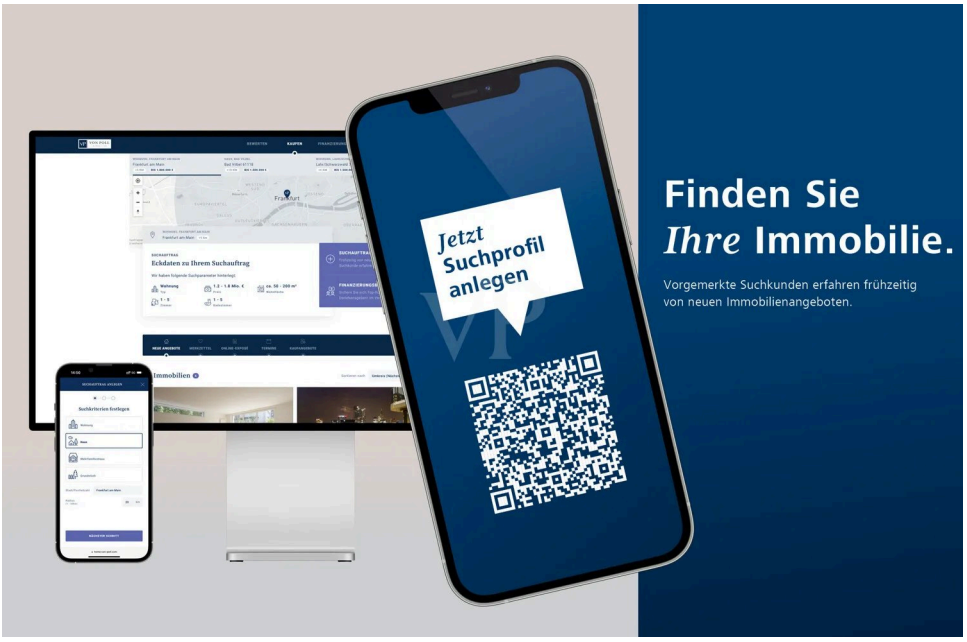
# Die Immobilie






Objektnummer: 26252019 - 22083 Hamburg – Barmbek-Süd

# Die Immobilie



Objektnummer: 26252019 - 22083 Hamburg – Barmbek-Süd

# 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: 26252019 - 22083 Hamburg – Barmbek-Süd

# Ein erster Eindruck

Dieses Reihenendhaus in Hamburg-Barmbek-Süd verbindet stadtnahes Wohnen mit einem eigenen Garten. Die Wohnräume verteilen sich auf zwei Ebenen und werden durch eine Terrasse sowie einen großzügigen Balkon ergänzt. Damit bietet die Immobilie unterschiedliche Möglichkeiten, Zeit im Freien zu verbringen. Der Garten hat eine überschaubare Größe und bietet Platz für eine individuelle Gestaltung, ohne einen zu hohen Pflegeaufwand mit sich zu bringen.

Im Erdgeschoss befindet sich das Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Die Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich ermöglicht es, den Wohnbereich in den wärmeren Monaten um einen Sitzplatz im Freien zu erweitern. Ob für ein gemeinsames Essen oder eine ruhige Pause – die Terrasse ergänzt den Wohnraum auf praktische Weise.

Ebenfalls im Erdgeschoss liegen die geräumige Küche und ein Gäste-WC. Die Küche bietet Raum für die täglichen Abläufe und bildet neben dem Wohnzimmer einen weiteren zentralen Bereich dieser Etage. Die Aufteilung schafft eine klare Trennung zwischen den gemeinschaftlich genutzten Räumen im Erdgeschoss und den beiden weiteren Zimmern, sowie dem Badezimmer im Obergeschoss.

Die Zimmer lassen sich abhängig vom persönlichen Platzbedarf beispielsweise als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen. Vom Obergeschoss besteht zudem Zugang zum großzügigen Balkon. Neben Terrasse und Garten steht somit eine weitere Außenfläche zur Verfügung, die sich mit einer passenden Möblierung als zusätzlicher Aufenthaltsbereich gestalten lässt.

Im Jahr 2026 wurden die Fenster erneuert und mit einer Dreifachverglasung ausgestattet. Ein Tiefgaragenstellplatz gehört ebenfalls zum Angebot und ist bereits im Kaufpreis enthalten. Er ergänzt die Immobilie um eine geschützte Abstellmöglichkeit für ein Fahrzeug.

Das Reihenendhaus ist derzeit vermietet und wird mit dem bestehenden Mietverhältnis verkauft. Weitere Informationen zu den Mietkonditionen sowie ergänzende Unterlagen zur Immobilie stellen wir Ihnen gerne im persönlichen Austausch zur Verfügung.

Objektnummer: 26252019 - 22083 Hamburg – Barmbek-Süd

# Alles zum Standort

Dieses schöne Reihenendhaus befindet sich in sehr zentraler Lage von Barmbek-Süd. Der aufstrebende Stadtteil ist vor allem bei jungen Familien und Paaren sehr beliebt. Grünflächen als auch szenige Cafés, Bars und Restaurants prägen diesen Stadtteil.

Besonders erwähnenswert ist die sehr gute Infrastruktur. Die Bushaltestelle "Biedermannplatz" befindet sich in unmittelbarer Nähe, ebenso erreichen Sie die U-Bahn Station "Hamburger Straße" in nur wenigen Gehminuten. Von dort aus benötigen Sie mit der U3 9 Minuten in die Hamburger Innenstadt.

Das - ebenso fußläufig sehr gut erreichbare - Einkaufszentrum „Hamburger Meile“ bietet Ihnen eine Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistern.

Objektnummer: 26252019 - 22083 Hamburg – Barmbek-Süd

# Sonstige Angaben

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: 26252019 - 22083 Hamburg – Barmbek-Süd

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marcel Karstens

Amtsstraße 20, 22143 Hamburg
Tel.: +49 40 - 27 14 278 0
E-Mail: hamburg.wandsbek@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com