

Hamburg

# Außergewöhnliches und möbliertes Loft für maximal 2 Personen für 1 Jahr!

**CODICE OGGETTO: 24187017**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 2.360 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 104 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

CODICE OGGETTO: 24187017 - 22767 Hamburg

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

CODICE OGGETTO: 24187017 - 22767 Hamburg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24187017
Superficie netta	ca. 104 m <sup>2</sup>
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	2010

Appartamento	Piano terra
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24187017 - 22767 Hamburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	53.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.06.2031	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento		

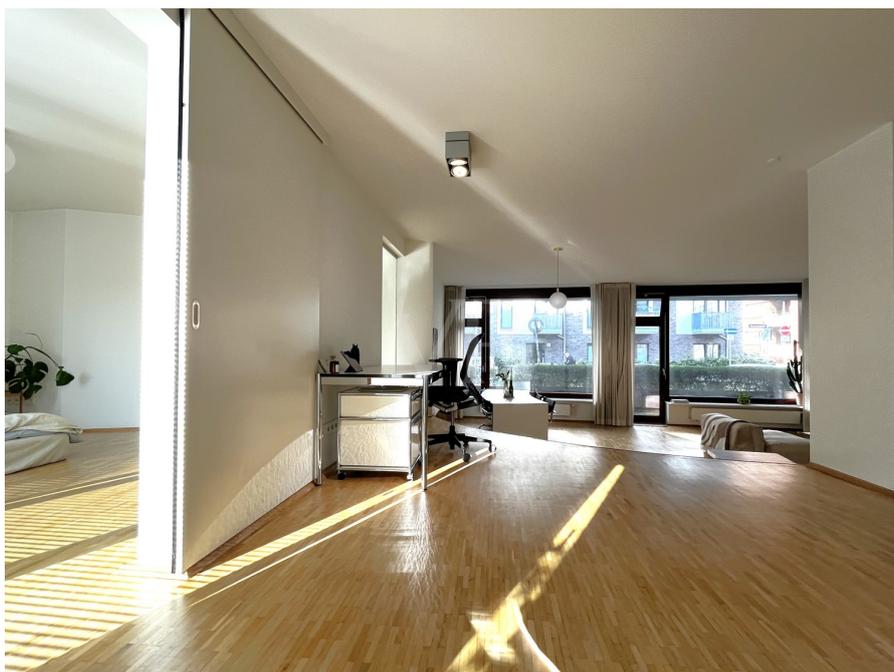
CODICE OGGETTO: 24187017 - 22767 Hamburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24187017 - 22767 Hamburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24187017 - 22767 Hamburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24187017 - 22767 Hamburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24187017 - 22767 Hamburg

## La proprietà

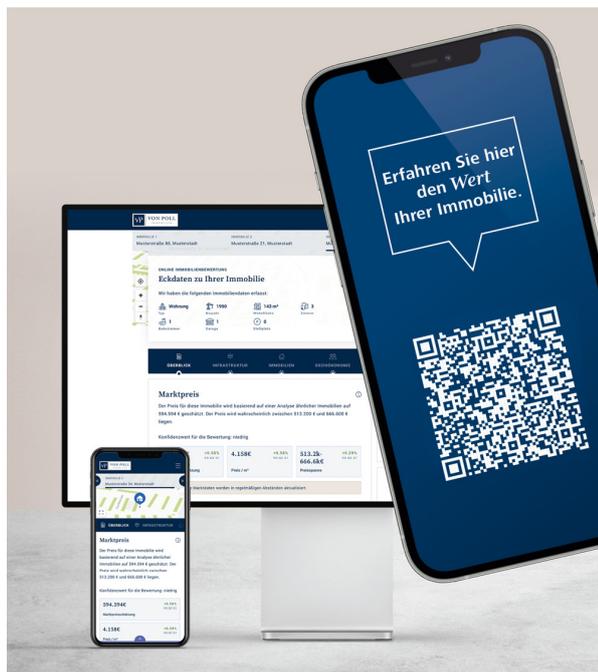


Matthias Preuß  
Immobilienmakler (IHK)  
Geschäftsstellenleiter  
T: 040 - 41 34 63 30 0  
matthias.preuss@von-poll.com

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

CODICE OGGETTO: 24187017 - 22767 Hamburg

## La proprietà



**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?

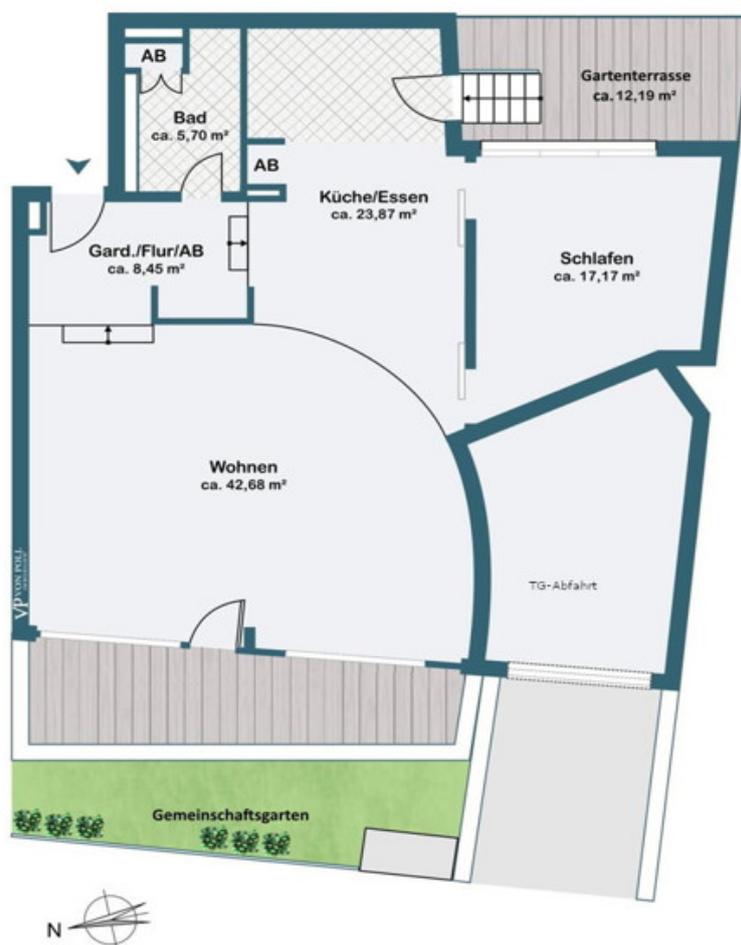
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche
114,35m²	114,35m²	114,35m²	114,35m²
4.159€	4.159€	4.159€	4.159€
35,25m²	35,25m²	35,25m²	35,25m²
666,68€	666,68€	666,68€	666,68€
114,35m²	114,35m²	114,35m²	114,35m²
35,25m²	35,25m²	35,25m²	35,25m²
4.159€	4.159€	4.159€	4.159€

CODICE OGGETTO: 24187017 - 22767 Hamburg

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24187017 - 22767 Hamburg**

## Una prima impressione

Diese absolut spannende und individuelle Loft-Wohnung hat es in sich! Ein Detail ist dabei von größter Wichtigkeit: Es handelt sich um eine befristete Vermietung auf etwa 1 Jahr (bis maximal 30.09.2025)! Wenn Sie also erstmal in Hamburg "landen" wollen oder nur für diesen Zeitraum ein schönes möbliertes Zuhause suchen, dann sind Sie hier genau richtig! Die schöne Wohnung ist ab sofort beziehbar und kann binnen weniger Tage übergeben werden. In der Pauschalmitte von 2.700€ pro Monat sind ALLE Nebenkosten bereits inklusive! So sind Heiz-, Strom- und Wasserkosten sowie auch der Internetanschluss und der sehr praktische Tiefgaragenplatz vollkommen inkludiert. Da die Wohnung renoviert und neuwertig übergeben wird, ist beim Auszug auch ein tadelloser Zustand wiederherzustellen, sollte hier und da etwas anders sein, als bei Übergabe. Zur Wohnung: In diesem außergewöhnlichem Loft über drei minimale split levels fühlt man sich besonders. Das ehemalige Büro wurde jüngst zum Wohnraum umgewandelt und bietet einen ganz ungewöhnlichen Charme. Einzig das Schlafzimmer und das Badezimmer sind abgetrennt von den anderen Räumen und bieten Ihnen so genügend Privatsphäre. Alles andere ist ein offener Raum mit wunderschönen Blickachsen. Die kürzlich erst eingebaute wunderschöne Küche bietet zusätzlich noch einen Balkon in den Innenhof, wo Sie gerade morgens einen Kaffee in der Sonne schlürfen können. Die riesige Fensterfront im Wohnbereich lässt viel Helligkeit hinein, kann aber auch mit maßgefertigten Vorhängen verhangen werden, um genügend abzuschotten, wenn dies gewünscht ist. Es sind dreifach verglaste Fensterscheiben verbaut, die für genügend Sicherheit und Isolierung sorgen. Hier führt auch eine Terrassentür in einen Bereich zum Fußweg, der eigentlich ausschließlich vom Bewohner dieser Wohnung genutzt wird. Die Wohnung ist vollständig möbliert: Sie brauchen eigentlich nur Ihre Klamotten aufhängen und können sich direkt was Leckeres mit Freunden kochen. Eine moderne und minimalistische Dekoration lässt Sie sofort wohl fühlen. Einen separaten Kellerraum gibt es nicht. Fahrradabstellplätze stehen zur Verfügung. Und noch etwas Besonderes: Das Mehrfamilienhaus wurde im Architektur-Jahrbuch 2011 ausgezeichnet und präsentiert sich auch heute noch modern und zeitlos. Und was darf dabei natürlich nicht fehlen? Richtig, die kreativen Graffitis an den Hauswänden. ;)

**CODICE OGGETTO: 24187017 - 22767 Hamburg**

## Tutto sulla posizione

Wenn man an St. Pauli denkt, hat man eigentlich nur die typischen Amüsierviertel-Bilder der Reeperbahn und der Davidstraße im Kopf. Doch dieses moderne Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2010, in dem sich dieses helle, große Loft im Erdgeschoss befindet, liegt im inzwischen gesellschaftsfähigen, ruhigen und fast dörflichen Teil St. Paulis! Ideal für Kreative und junge Familien, die gern mittendrin, aber doch entspannt wohnen möchten. Zum Einkaufen gehen Sie einmal über die große Straße und sind in der Rindermarkthalle. Und noch ein Stück weiter haben Sie im Karo Viertel eine große Auswahl an Restaurants, Bars, Cafés und vielem mehr. In der etwas weiteren Nachbarschaft finden Sie kleine witzige Läden, beliebte Szenetreffe, aber auch den grünen Wohlers Park, eine Grundschule, viele Spielplätze und einen Fußballplatz. Die Sternschanze und das Schulterblatt sind nur ca. 500 m entfernt, die Innenstadt erreichen Sie bequem mit den Öffis (ca. 650 m bis U-Bahn Feldstraße, S-Bahn Reeperbahn -S 1/2/3- ca. 850 m, ca. 400 m bis zur Bushaltestelle Neuer Pferdemarkt), aber auch in nur 25 Minuten zu Fuß!

**CODICE OGGETTO: 24187017 - 22767 Hamburg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.6.2031. Endenergieverbrauch beträgt 53.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

**CODICE OGGETTO: 24187017 - 22767 Hamburg**

## Partner di contatto

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

Matthias Preuß

---

Papenhuder Straße 27 Amburgo - Alster Est  
**E-Mail:** [hamburg.alster-ost@von-poll.com](mailto:hamburg.alster-ost@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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