

Hamburg – St. Pauli

# Attraktive Kapitalanlage im Herzen von St. Pauli

VP azonosító: 25139007A



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

VÉTELÁR: 785.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 88 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3.5

VP azonosító: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## Áttekintés

VP azonosító	25139007A	Vételár	785.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 88 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
Szobák	3.5	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
FÜRDOSZOBÁK	2	Bérelhető terület	ca. 88 m <sup>2</sup>
ÉPÍTÉS ÉVE	2006	Felszereltség	Terasz, Beépített konyha

VP azonosító: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Végso energiafogyasztás	100.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	10.01.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2006

VP azonosító: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## Az ingatlan



VP azonosító: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## Az ingatlan



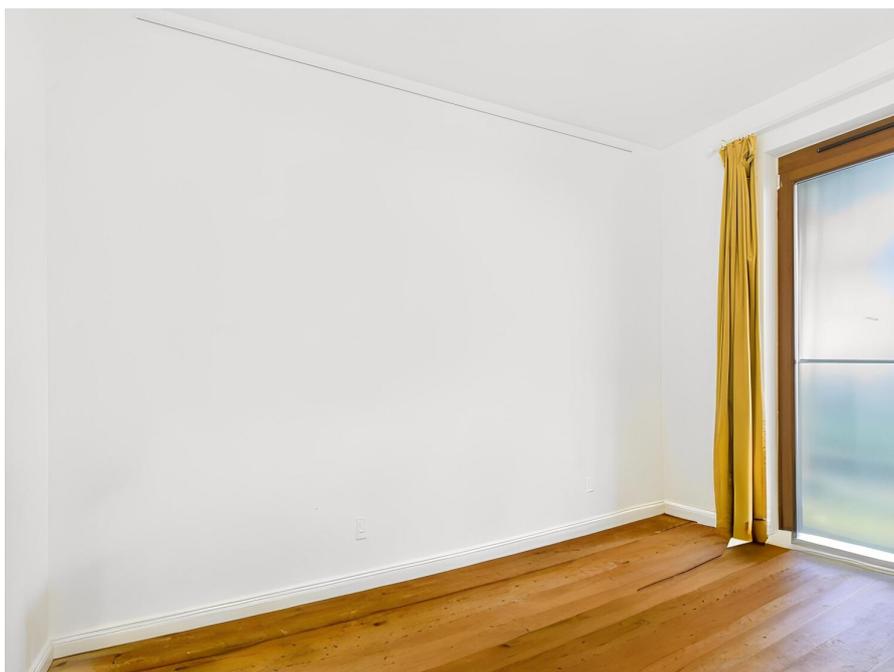
VP azonosító: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## Az ingatlan



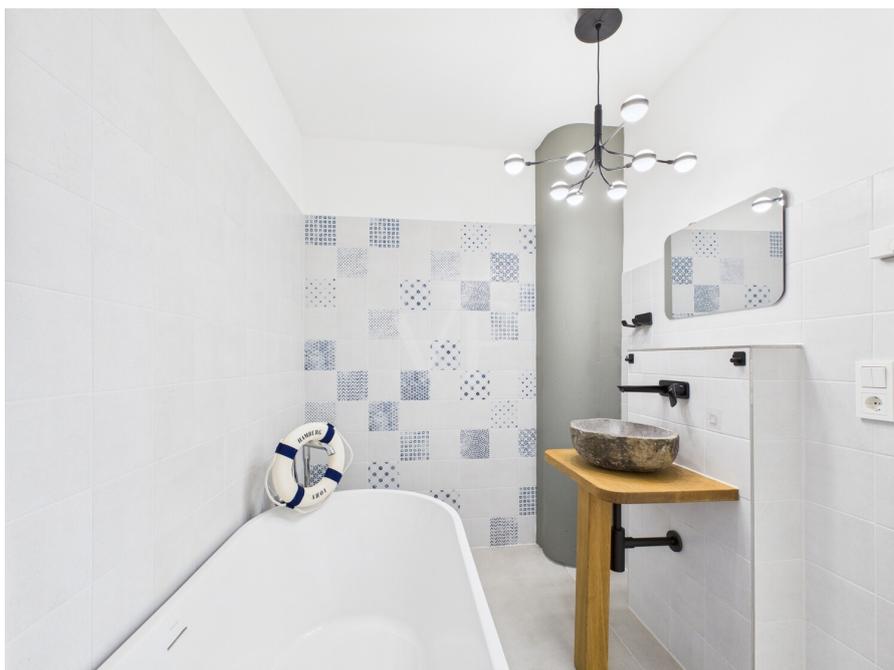
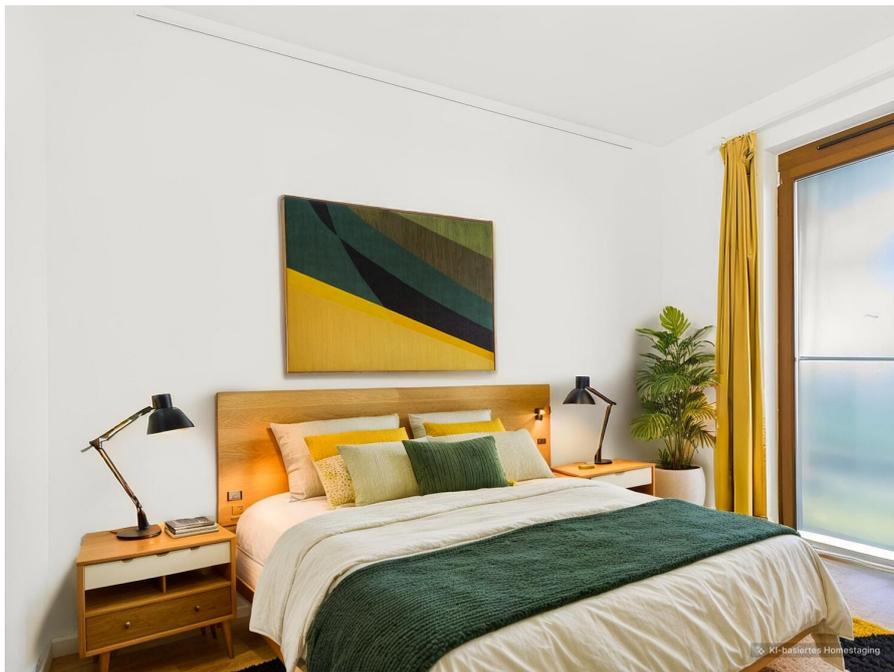
VP azonosító: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## Az ingatlan



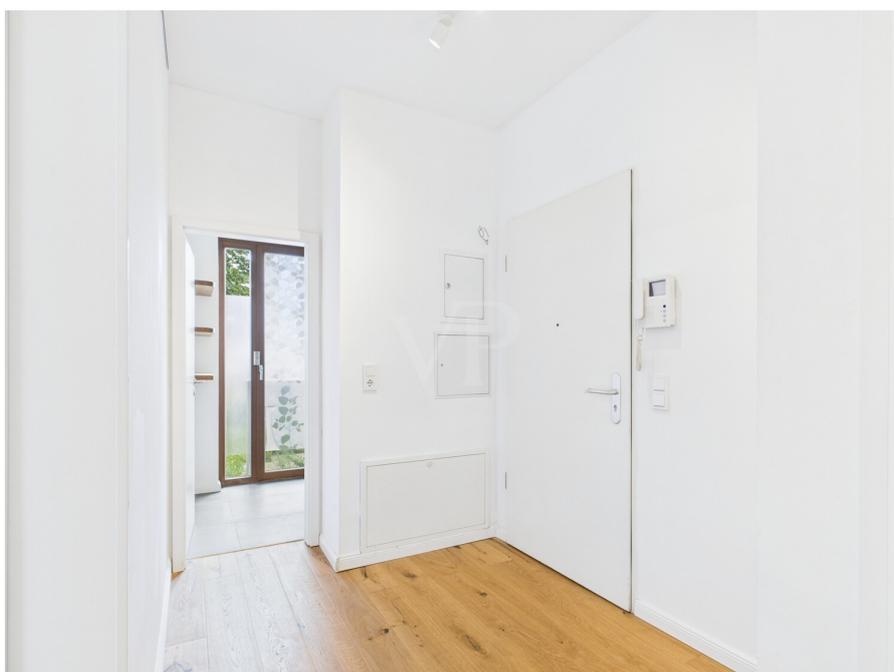
VP azonosító: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## Az ingatlan



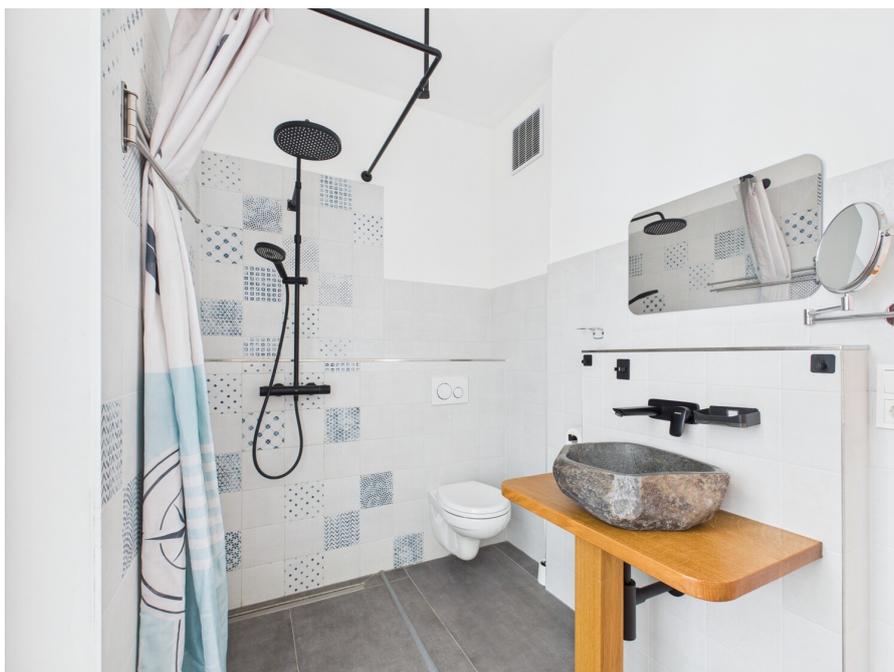
VP azonosító: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## Az ingatlan



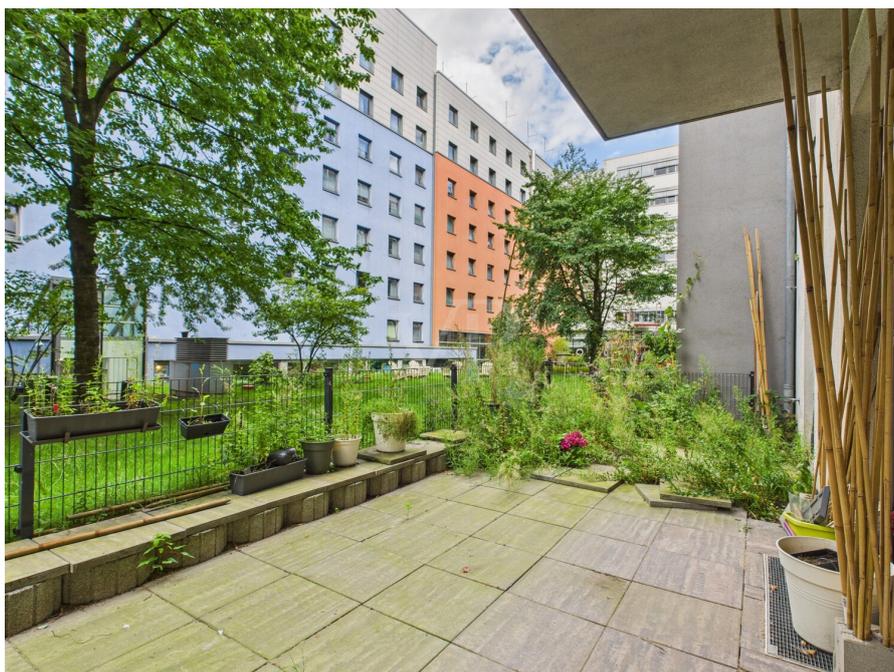
VP azonosító: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## Az ingatlan



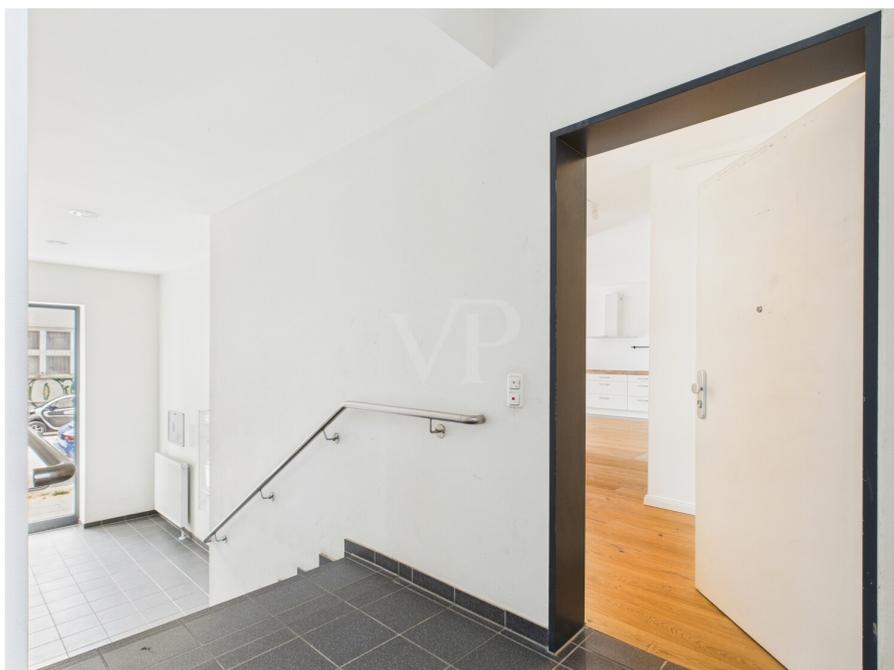
VP azonosító: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## Az ingatlan



VP azonosító: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## Az ingatlan



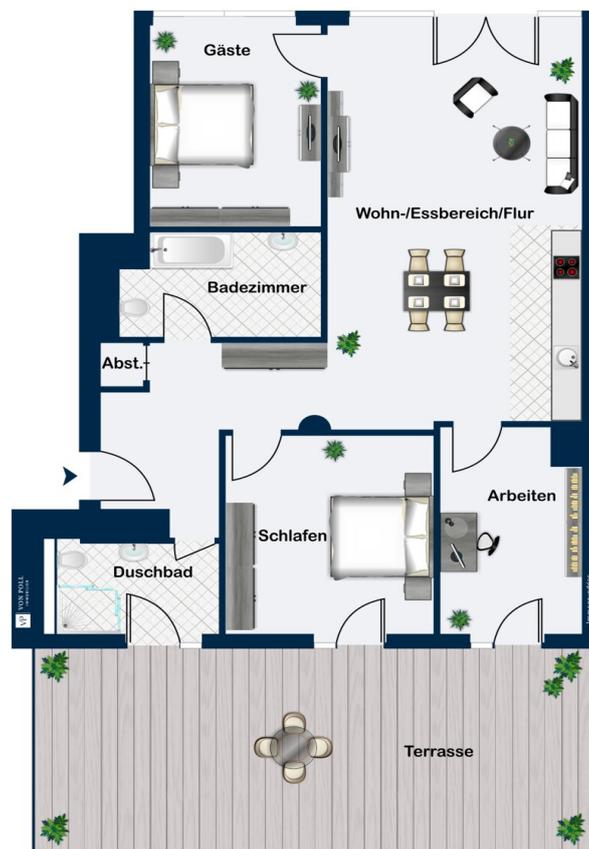
VP azonosító: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## Az ingatlan



VP azonosító: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## Az elso benyomás

Kapitalanlage in St. Pauli – moderne Eigentumswohnung mit großzügigem Außenbereich!

Investieren Sie in eine attraktive Eigentumswohnung im Herzen von St. Pauli, die modernes Wohnen, durchdachtes Raumkonzept und einen besonderen Rückzugsort vereint. Die 2024 kernsanierte Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2006 und bietet eine seltene Kombination aus zeitgemäßem Design, hoher Funktionalität und urbanem Charme.

Mit ca. 88?m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch drei mögliche Schlafzimmer sowie einen offenen, einladenden Wohnbereich, der Tageslicht durch große Fensterflächen und eine angenehme Deckenhöhe von 2,80?m erhält. Eine moderne Fußbodenheizung sorgt für Komfort, während die zeitlose Einbauküche den zentralen Wohnbereich elegant ergänzt.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 35?m<sup>2</sup> große Außenbereich zum ruhigen Innenhof. Hier finden zukünftige Bewohner eine Oase der Ruhe, die Platz für Entspannung, urbanes Gärtnern oder gesellige Stunden bietet – ein seltenes Extra in zentraler Lage von St. Pauli.

Die Wohnung verfügt über zwei stilvolle Badezimmer, die mit hochwertigen Materialien und modernen Armaturen ausgestattet sind. Praktische Details wie ein Waschmaschinenanschluss und durchdachte Raumaufteilung steigern die Attraktivität für Mieter.

Weitere Vorzüge: barrierefreier Zugang, Aufzug, Videoüberwachung an der Haustür, Kellerraum sowie die Möglichkeit, einen Tiefgaragenstellplatz anzumieten.

Diese Wohnung vereint urbane Lage mit hohem Ruhefaktor und ist damit eine exzellente Kapitalanlage in einem der begehrtesten Viertel Hamburgs.

**VP azonosító: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli**

## Minden a helyszínrol

Die Wohnung befindet sich in einer Seitenstraße in direkter Nachbarschaft zum weltberühmten Kiez, diese Lage ist an Authentizität kaum zu überbieten. Hier erleben Sie das echte, ungeschminkte St. Pauli: Ein Viertel der Kontraste, das niemals schläft und dessen unverwechselbarer, kreativer Puls direkt vor Ihrer Haustür spürbar ist. Das bunte Publikum und die dynamische Atmosphäre gehören hier zum Lebensgefühl. Doch sobald Sie die Schwelle zu Ihrem neuen Zuhause überschreiten, empfängt Sie eine unerwartete Ruhe – ein privater Rückzugsort, der das raue, ehrliche Herz des Stadtteils mit exklusivem Wohnkomfort verbindet.

Die Versorgungslage ist so flexibel und vielfältig wie das Viertel selbst. Hier liegt alles nur wenige Schritte entfernt: der Supermarkt für den Wocheneinkauf, der Späti für den späten Abend und die Bäckerei für das Sonntagsfrühstück. Die gastronomische Bandbreite ist legendär und spiegelt die Seele St. Paulis wider – vom Kult-Imbiss über angesagte Szene-Bars bis hin zur Sterne-Küche. Galerien, kleine Boutiquen und die kreative Energie des nahen Karo Viertels schaffen ein Umfeld, das inspiriert und den Bedürfnissen einer anspruchsvollen, urbanen Zielgruppe voll entspricht.

Erleben Sie Hamburgs einzigartigen Charakter hautnah. Ob ein Spaziergang zum Elbpark (5 Min.) und weiter an die Elbe (10 Min.), ein Besuch des berühmten Mojo Clubs oder der Tanzenden Türme (5 Min.) – die Möglichkeiten sind grenzenlos. Das Millerntor-Stadion, das Heiligengeistfeld und der imposante Hamburg Bunker sind ebenfalls nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die U-Bahn-Station „St. Pauli“ sowie die S-Bahn-Station „Reeperbahn“ mit direkter Verbindung zum Hauptbahnhof und in die City sind nur wenige Gehminuten entfernt. Auch Autofahrer profitieren von der optimalen Lage: Über die nahen Hauptverkehrsachsen sind die Autobahnen A1, A7 und A24 schnell erreicht, was eine komfortable Anbindung an das Umland und überregionale Ziele sicherstellt.

**VP azonosító: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.1.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

VP azonosító: 25139007A - 20359 Hamburg – St. Pauli

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ass. jur. Nadja Skala

---

Eppendorfer Weg 253, 20251 Hamburg  
Tel.: +49 40 - 52 47 75 59 0  
E-Mail: [hamburg.alster-west@von-poll.com](mailto:hamburg.alster-west@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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