

Hamburg – St. Pauli

# Exklusive Gartenwohnung im Herzen von St. Pauli

Objektnummer: 25139007



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

KAUFPREIS: 785.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

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

Objektnummer: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

## Auf einen Blick

|              |           |
|--------------|-----------|
| Objektnummer | 25139007  |
| Wohnfläche   | ca. 88 m² |
| Zimmer       | 3.5       |
| Badezimmer   | 2         |
| Baujahr      | 2006      |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 785.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Ausstattung | Terrasse, Einbauküche                                                     |

Objektnummer: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht   | Endenergieverbrauch         | 100.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 10.01.2033      | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
|                            |                 | Baujahr laut Energieausweis | 2006              |

Objektnummer: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

## Die Immobilie



Objektnummer: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

## Die Immobilie



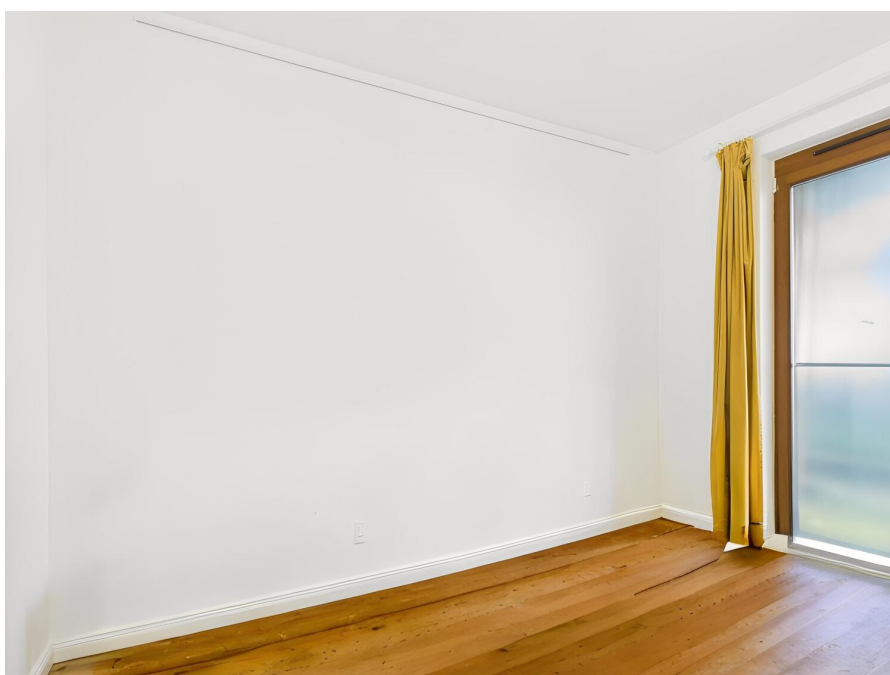
Objektnummer: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

## Die Immobilie



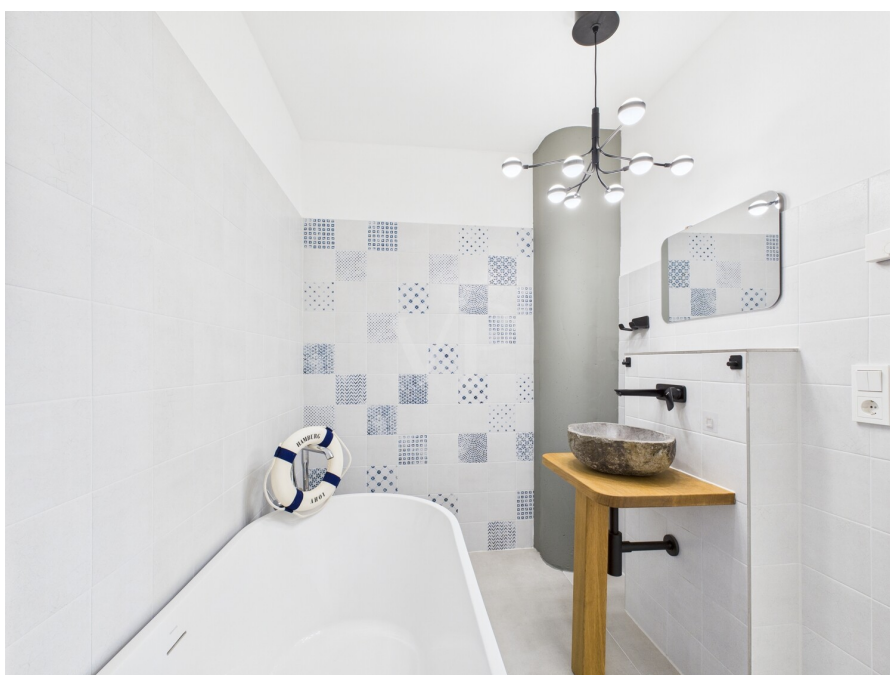
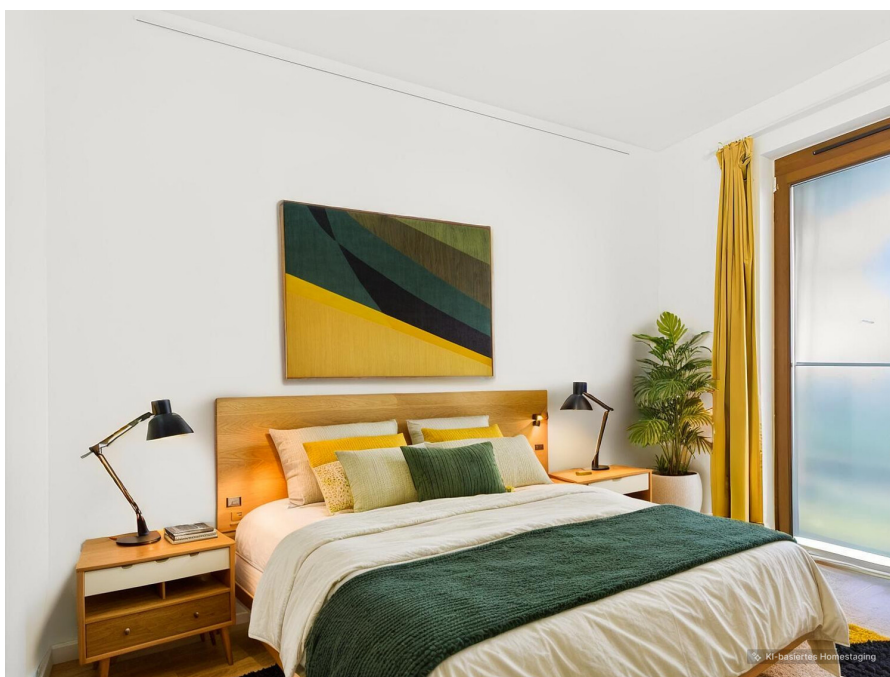
Objektnummer: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

## Die Immobilie



Objektnummer: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

## Die Immobilie



Objektnummer: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

## Die Immobilie



Objektnummer: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

## Die Immobilie



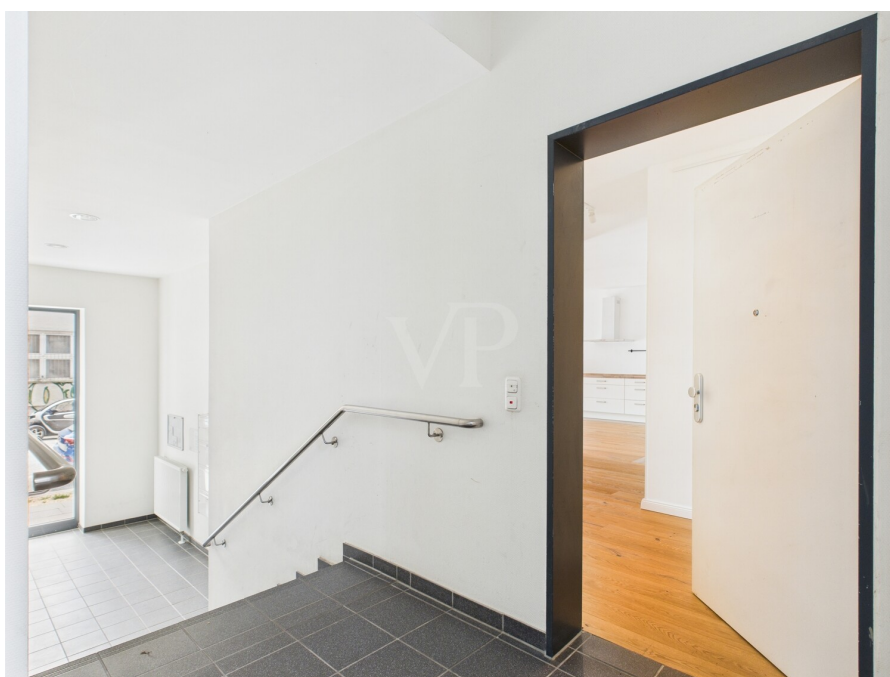
Objektnummer: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

## Die Immobilie



Objektnummer: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

## Die Immobilie



Objektnummer: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

## Die Immobilie



Objektnummer: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

## 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: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem außergewöhnlichen Rückzugsort, der das pulsierende Leben St. Paulis mit einer Oase der Ruhe vereint. Diese 2024 mit viel Liebe zum Detail kernsanierte Eigentumswohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2006 besticht durch eine seltene Kombination aus modernem Design, höchster Funktionalität und exklusivem Charme.

Auf ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie vier clever gestaltete Zimmer, die durch eine großzügige Deckenhöhe von 2,80 Metern ein Gefühl von Weite und Helligkeit vermitteln. Die gesamte Wohnung ist mit einer angenehmen Fußbodenheizung ausgestattet und dank großer Fensterflächen lichtdurchflutet. Eine zeitlose Einbauküche lädt zu kreativen Kochmomenten ein und fügt sich nahtlos in das offene und einladende Wohnkonzept ein.

Ein besonderes Highlight sind die beiden stilvollen Badezimmer. Verziert mit edlen Delfter Fliesen, bietet das eine eine bodentiefe Dusche, während das andere mit einer freistehenden Badewanne und einem praktischen Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. In beiden Bädern setzen einzigartige Waschbecken besondere Akzente und unterstreichen den individuellen Charakter der Wohnung.

Vom Duschbad, dem Schlafzimmer sowie vom Büro aus gelangen Sie direkt in Ihren privaten, kleinen Stadtgarten mit einer großzügigen Terrasse. Dieses persönliche Paradies inmitten der Stadt ist ein wahrer Ruhepol – eine beruhigende Hinterhofidylle, in der Sie dem Trubel der nur wenige Schritte entfernten Reeperbahn entfliehen, dem Vogelgezwitscher lauschen oder nach Herzenslust gärtnern können.

Für Ihre Sicherheit sorgt eine Videoüberwachung an der Haustür. Das Gebäude ist barrierefrei zugänglich und ein Fahrstuhl bringt Sie bequem in jede Etage. Praktische Annehmlichkeiten wie ein großzügiger Kellerraum und die Möglichkeit, einen Tiefgaragenstellplatz anzumieten, runden dieses exklusive Angebot ab.

Lassen Sie sich von dieser besonderen Immobilie inspirieren – einem Refugium der Ruhe und Exklusivität, das so auf St. Pauli nur schwer zu finden ist.

Objektnummer: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

## Alles zum Standort

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 Sterneküche. 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.

Objektnummer: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25139007 - 20359 Hamburg – St. Pauli

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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