

Hamburg – Wilstorf

Viel Platz für die ganze Familie!

Property ID: 25135011

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 174 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 781 m²

Property ID: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

At a glance

Property ID	25135011
Living Space	ca. 174 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1903
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	549.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	320.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	16.03.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1903

Property ID: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

The property



Property ID: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

The property



Property ID: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

The property



Property ID: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

The property



Property ID: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

The property



Property ID: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

The property



Property ID: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

The property



Property ID: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

The property



Property ID: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

The property



Property ID: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

The property



Property ID: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

The property



Property ID: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

The property



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Property ID: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

The property



Property ID: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

The property



Property ID: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

The property



Property ID: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

The property



Property ID: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

The property



Property ID: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

The property



Property ID: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

A first impression

Vielen Dank für Ihr Interesse an dieser Immobilie. Bitte beachten Sie, dass Anfragen über die Portale nur bearbeitet werden, wenn eine Telefonnummer angegeben ist, unter der Sie tagsüber erreichbar sind. Nach dem Download des Exposés erhalten Sie von uns einen Link zur 360-Grad-Besichtigung, damit Sie sich einen ersten Eindruck des Hauses verschaffen können. Dieses Mehrgenerationenhaus in Hamburg-Wilstorf bietet auf drei Etagen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Investoren. Die um 1903 erbaute Doppelhaushälfte befindet sich auf einem großzügigen 781 m² großen Grundstück mit weitläufigem Garten, mehreren Terrassen und praktischen Anbauten. Das Haus verfügt über zwei offizielle Wohneinheiten sowie ein wohnlich nutzbares Dachgeschoss, das weitere Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand, benötigt aber geschmackliche und teilweise energetische Anpassungen an moderne Wohnstandards. Im Erdgeschoss befindet sich eine große Wohnung mit einem weitläufigen Wohnzimmer, das an einen offenen Essbereich angrenzt. Ein Schlafzimmer bietet ausreichend Platz, während das Badezimmer mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet ist. Ein weiteres Esszimmer mit angrenzender Küche ermöglicht einen direkten Zugang zum überdachten Wintergarten, von dem aus die Garage und der Garten erreichbar sind. Die Wohnung im Obergeschoss entspricht in ihrer Aufteilung weitgehend der Erdgeschosswohnung, verfügt jedoch im Badezimmer nur über eine Dusche. Ein Geschoss höher im Dachgeschoss gibt es zwei flexibel nutzbare Räume sowie ein weiteres kleines Badezimmer mit Dusche. Der Außenbereich des Hauses bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der weitläufige Garten lädt mit einer überdachten Terrasse und einem Gartenhaus zum Verweilen ein. Zudem gibt es einen Anbau am Haus, der neben einem Heizungsraum und einem Waschraum auch weitere Lagerflächen zur Verfügung stellt. Ein Teilkeller, der nur von der Erdgeschosswohnung aus zugänglich ist, sorgt für zusätzlichen Stauraum. Dieses Mehrgenerationenhaus bietet vielfältige Wohnmöglichkeiten für Familien oder Kapitalanleger. Die flexible Raumaufteilung, der große Garten und die praktische Anbindung machen dieses Objekt besonders attraktiv. Eine Modernisierung bietet die Chance, das Haus an individuelle Bedürfnisse und heutige Energiestandards anzupassen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung!

Property ID: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

Details of amenities

- Grundstück 781 m²
- Wohnfläche ca.
- 2 Küchen
- 3 Badezimmer (EG mit Dusche und Wanne, OG und DG Dusche)
- Beheizter Wintergarten
- Überdachte Terrasse
- Gartenhaus
- Anbau mit drei Lagerräumen
- 1 Garage + 2 Stellplätze
-

Property ID: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

All about the location

Der Stadtteil Wilstorf liegt im Süden der Hansestadt im Bezirk Harburg. Er besticht durch attraktive Freizeit- und Erholungsangebote. Die Natur am Außenmühlenteich lädt zum Spaziergang ein und das Freizeitbad MidSommerland garantiert in den Sommermonaten vergnüglichen Badespaß. Die Autobahnen A1 und A7 sind in wenigen Minuten erreichbar und garantieren eine gute Verkehrsanbindung in alle Fahrtrichtungen. Am Harburger Bahnhof halten alle wichtigen IC- und ICE-Fernzüge. Die Hamburger Innenstadt kann in ca. 25 Min. mit dem PKW erreicht werden, ebenso wie mit Bus und S-Bahn. Wilstorf bietet Ihnen eine sehr gute Infrastruktur mit allen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten.

Property ID: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 320.70 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Property ID: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34 Hamburg – Harburg

E-Mail: hamburg.harburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com