

Hamburg – Wilhelmsburg

Grünes Familiennest für handwerklich Begabte!

Número de propiedad: 25135006

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 399.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 115 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.010 m²

Número de propiedad: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

De un vistazo

Número de propiedad	25135006
Superficie habitable	ca. 115 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Baños	1
Año de construcción	1949
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches

Precio de compra	399.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	11.12.2032
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	188.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1949

Número de propiedad: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

La propiedad



Número de propiedad: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

La propiedad



Número de propiedad: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

La propiedad



Número de propiedad: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

La propiedad



Número de propiedad: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

La propiedad



Número de propiedad: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

La propiedad



Número de propiedad: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

La propiedad



Número de propiedad: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

La propiedad



Número de propiedad: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

La propiedad



Número de propiedad: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

La propiedad



Número de propiedad: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

La propiedad



Número de propiedad: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

La propiedad



Número de propiedad: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

La propiedad



Número de propiedad: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

La propiedad



Número de propiedad: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

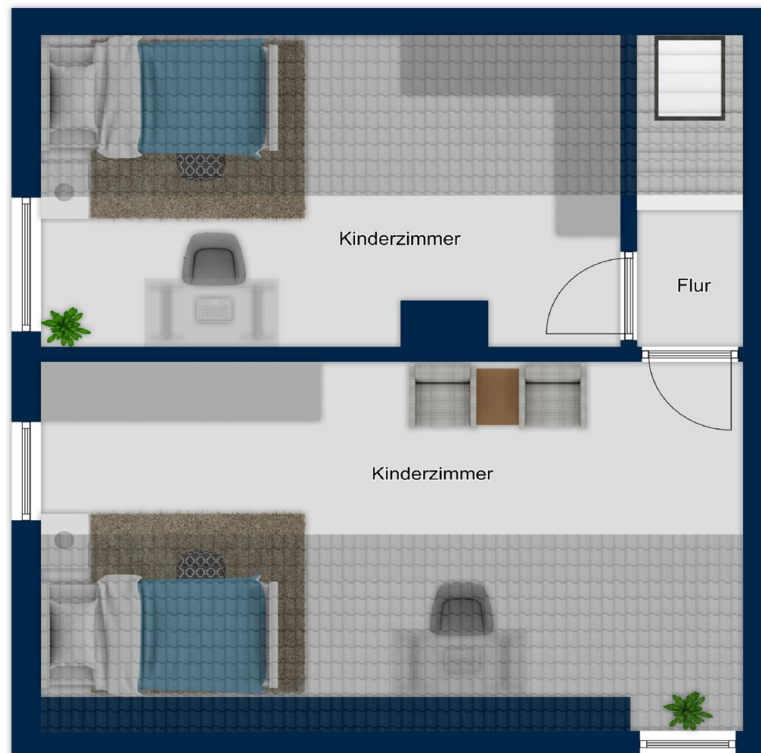
La propiedad



Número de propiedad: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

Una primera impresión

Bevor Sie weiter in die Details dieser Immobilie eintauchen, möchten wir Sie darauf hinweisen, dass es sich um eine sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte handelt. Bitte berücksichtigen Sie dies bei Ihrer Planung und Kalkulation.

Der Zustand des Hauses erfordert ein gewisses Maß an Investitionsbereitschaft sowie entsprechende finanzielle Mittel. Dennoch bietet diese Immobilie ein enormes Potenzial für kreative Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Die Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1949 befindet sich auf einem großzügigen 1.010 m² großen Eigenlandgrundstück in Hamburg-Kirchdorf. Im Laufe der Jahre wurde das Haus durch verschiedene An- und Umbauten erweitert.

Im Erdgeschoss erwarten Sie diverse Räume, die auf Ihre individuelle Gestaltung warten. Dazu zählen ein Badezimmer, eine Küche sowie ein geräumiges Wohnzimmer, das den zentralen Mittelpunkt des Hauses bildet. Darüber hinaus stehen ein Ankleidezimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Hobbyraum zur Verfügung, der durch einen angrenzenden Hauswirtschaftsraum mit WC ergänzt wird. Besonders praktisch: Der Anbau ist separat begehbar, was die Immobilie ideal für eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus oder mit Einliegerwohnung macht – eine attraktive Option für alle, die zusätzlichen Wohnraum schaffen möchten.

Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die ebenfalls renoviert und nach den Vorstellungen der neuen Eigentümer gestaltet werden können.

Das Grundstück liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend in Hamburg-Kirchdorf und bietet ausreichend Platz für eine individuelle Gartengestaltung oder eine mögliche Erweiterung des Gebäudes.

Nutzen Sie die Gelegenheit, sich selbst vor Ort ein genaues Bild zu machen und die Potenziale dieser Immobilie zu entdecken. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Número de propiedad: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

Detalles de los servicios

- Grundstück 1010 m²
- Wohnfläche ca. 115 m²
- Baujahr Hauptgebäude ca. 1949
- Hauptgebäude Satteldach, Anbauten Flachdach
- Südseite des Satteldachs ideal für Solarthermie
- Einbauküche mit Abstellraum
- Badezimmer mit Oberlichtfenster
- Carport sowie Stellfläche für weitere Fahrzeuge
- Nebengebäude (Werkstatt und Gartengeräteraum)

Número de propiedad: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

Todo sobre la ubicación

Die Doppelhaushälfte befindet sich unweit der Windmühle Johanna in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße.

Die Straße liegt auf der grünen Elbinsel im Stadtteil Kirchdorf und bietet eine perfekte Mischung aus naturnahem Wohnen und städtischer Anbindung. Die Umgebung ist von Deichen, weitläufigen Parks und der Elbe geprägt, die für eine hohe Lebensqualität und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sorgen. Ob Spaziergänge am Ufer, Radtouren entlang des Elbdeichs oder das Entspannen im Inseipark – hier kommt jeder Naturfreund auf seine Kosten.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Sowohl Bus als auch S-Bahn sind fußläufig in kurzer Zeit erreichbar, sodass Sie in nur 12 Minuten mit der S-Bahn in der Hamburger City sind. Dies macht den Wülfsenweg zu einem idealen Wohnort für Pendler, die die Ruhe der Elbinsel schätzen und gleichzeitig die Nähe zur Metropole genießen möchten.

Die Infrastruktur lässt ebenfalls keine Wünsche offen. Ein Einkaufszentrum für alle Dinge des täglichen Bedarfs ist genauso in der Nähe wie Apotheken, Ärzte und mehrere Kindergärten. Für Familien bietet der Stadtteil zudem alle Schulformen. Die nahegelegene Schwimmhalle sorgt für sportliche Abwechslung, während in den zahlreichen Restaurants und Cafés kulinarische Genüsse auf Sie warten.

Dank der fußläufig gut erreichbaren Anbindungen und der hervorragenden Infrastruktur bietet die Lage alles, was für ein komfortables und abwechslungsreiches Leben notwendig ist. Zudem ist die Autobahn in nur fünf Minuten erreichbar, was die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz vereinfacht.

Número de propiedad: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.12.2032.
Endenergiebedarf beträgt 188.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1949.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg

Tel.: +49 40 - 46 00 26 89 0

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com